

الشفعة

كسبب لكسب الملكية فى العقار

فى ضوء أحكام محكمة النقض

مع أحدث إصدارات الهيئة العامة لمحكمة النقض مايو
٢٠٠٥ (جواز إيداع الثمن الحقيقى خزينة المحكمة
الجزئية ولوزاد الثمن عن عشرة آلاف جنية دون أن
يرتب على ذلك سقوط الحق فى الشفعة

الأستاذ

السيد عبد الوهاب عرفة

المحامى لدى محكمة النقض

الناشر

المكتب الفنى للموسوعات القانونية

الاسكندرية ستانلى ش الهدايا

ت : ٥٢٢٨٥٠٢ / ٣ : ١٢١٧٤٤٧٢٧

الشفعة

كسبب لكسب الملكية فى العقار فى ضوء أحكام محكمة النقض

مع أحدث إصدارات الهيئة العامة لمحكمة النقض مايو
٢٠٠٥ (جواز إيداع الثمن الحقيقى خزينة المحكمة
الجزئية ولو زاد الثمن عن عشرة آلاف جنيه دون أن
يرتب على ذلك سقوط الحق فى الشفعة) .

الأستاذ

السيد عبد الوهاب عرفة

المحامى لدى محكمة النقض

الناشر

المكتب الفنى للموسوعات القانونية

الاسكندرية - ستاتلى - ش الهدايا ٥٢٢٨٥٠٢ / ٠٣ = ٠١٢١٧٤٤٧٢٧

* بسم الله الرحمن الرحيم *

** تَسْبِيحُ اسْمِ رَبِّكَ الْأَعْلَى الَّذِي خَلَقَ فَسَوَّى وَالَّذِي قَدَّرَ فَهَدَى وَالَّذِي أَخْرَجَ
الْمَرْعَى فَجَعَلَهُ غُثَاءً أَحْوَى **

* صدق الله العظيم *

أيه ١،٢،٣،٤ من سورة الأعلى

بسم الله الرحمن الرحيم

مقدمة

الشفعة كسبب لكسب الملكية في العقار دون المنقول اجراء
ورخصة تبيع الحلول محل المشتري بأحوال وشروط ومواعيد ، وقد
أقرتها الشريعة الاسلامية وكانت معروفة في الجاهلية حيث كان
الرجل اذا اشترى حائطا أو منزلا أتاه جاره أو شريكه فشفع في ان
يولييه اياه ليتصل ملكه أو ليدفع عنه ضرر المشتري ، واذا كان
الأصل في العقود هو (الرضائية) الا أنها تقررت استثناء لهدف أهم
وأشمل هو أنه (لا ضرر ولا ضرار) وأن " الشريك أحق من الخليط ،
والخليط أحق من الجار والجار أحق من غيره " فالحكمة منها هي (دفع
الضرر) خاصة في هذا الزمان الذي تآكلت فيه قيم الجوار وانتهكت
حرمتها سواء من القادمين الغرباء أصحاب المال الذين ييغون في
الأرض فسادا بأموالهم ونفوذهم اعتداء على الجار الهادئ المطمئن مقيم
مشروعات ضارة ومفسدة للجوار باخلاقيات وسلوك آثم ، وانه
لا ضرر في اقرارها سواء على البائع حيث انه يريد ثمن معين يطلبه
فان الشفيع ملزم بأدائه ، أو على المشتري حيث انه في امكانه شراء
غيره مادام أن هناك أناس لا يرغبون في شركته أو جواره حيث أن
المتضرر هو ذلك (الشفيع) الذي يتضرر من هذا الطارئ عليه
المزعج أو الشئ غير المرغوب فيه ، فقد قررتها الشريعة الاسلامية
منعا من اذاء الجار الذي أوصى به الإسلام خيرا . وقد أجاز
للشفيع الجار الطعن على تصرفات البائع التي يلجأ اليها بالصورية
لحجب الشفعة والتي تتسم بالغش والتدليس وأثبت ذلك بكافة الطرق
حيث ان الغش مبطل لكافة التصرفات وبهذا أقرت محكمة النقض (في

الطعن ١٠٧٣/٤٨ ق جلسة ١٩٧٩/٥/٢١) ، وهي ليست ذات أثر رجعى مادام أن القانون أوجب اجراءا معيناً ورتب عليه أثراً قانونياً فهذا الأثر لا يتحقق الا بتمام الاجراء ولا ينسحب الى الماضى ، فاذا قضى الحكم بالشفعة بناء على مجاورة أرض الشفيع للأرض المشفوع منها من حدين (القبلى والشرقى مثلاً) بمقولة أن تسجيل الشفيع عقد شرائه الأرض الواقعة فى الحد الشرقى يرتد أثره الى تاريخ العقد ذاته فانه يكون قد اخطأ .

(الطعن ١٨/٤١ ق جلسة ١٩٤٩/١٢/٢٢) (طعن ٤٨/٥٢٤ ق جلسة ١٩٨٢/٣/١١) (طعن ٤٩/١٧٢٧ ق جلسة ١٩٨٤/١/١٩) (طعن ٤٩/٢٨١ ق جلسة ١٩٨٩/٣/١٢) (طعن ٦١/١١٣ ق جلسة ١٩٩٧/٥/٢٩) .

وأن أهم ركن فيها هو (اعلان الرغبة من جانب الشفيع) حتى ولو لم (ينذر) من جانب طرفى التصرف . (وتسجيله بالشهر العقارى) ، وما يتلوها من ايداع المبلغ خزينة المحكمة ثم رفع دعوى الشفعة امام (المحكمة المختصة) بمراعاة (مواعيد) حددها القانون لثبوت الحق فيها . فاذا صدر فيها (حكم نهائى) و (سجل) أمكن حلول الشفيع محل المشتري فى كل حقوقه والتزاماته قبل البائع طبقاً (م ١/٩٤٥ مدنى) ماعدا (حق الانتفاع بالاجل الممنوح للمشتري فى دفع الثمن) فانه ليس له ذلك (م ١/ ٩٤٥ مدنى) . والشفعة قاصرة على حالة واحدة هي (بيع عقار) فلا تجوز فى أحوال مزاد علنى تم وفقاً لاجراءات حددها القانون أو اذا وقعت بين الأصول والفروع ، أو بين زوجيه قائمة ، أو أقارب حتى الدرجة الرابعة أو اصهار حتى الدرجة الثانية ، أو فى مسجد مستقل قائماً بذاته لاعلو فوقه ولا سفلى تحته ، أو اذا كان وقفاً (م

٩٣٩ مدنى) ويسقط الحق فيها بالتنازل عنها ، او انقضاء ٤ شهور من يوم تسجيل عقد بيع العقار ، أو خمسة عشر سنة من وقت إبرام عقد البيع الابتدائى : تلك اطلاله سريعة على اهم النقاط فى تلك الرخصة التى اوجبها القانون دفعا لضرر الجوار أو الشراكه ، نسأل الله العلى القدير أن يحوز رضا الجميع عنا .

والله ولى التوفيق

المؤلف

الشفعة (١)

كسبب لكسب الملكية فى العقار

(م ٩٣٥ مدنى)

الشفعة والشرعة الاسلامية :-

مشروعيتها من السنة :-

١-جار الدار أحق بالدار من غيره (حديث شريف) وقوله
(جار الدار أحق بالدار)

٢-الجار أحق بشفعة جاره ينتظر بها وان كان غائبا اذا كان
طريقهما واحد (حديث شريف)

٣-قضى رسول الله صلى الله عليه وسلم بالشفعة فى (كل ما لم
يقسم) (فاذا وقعت الحدود وصرفت الطرق فلا شفعة) .

٤-يسقط حق الشفيع بعتمد مطالبته بها خلال المدة (الشفعة لمر
واثبتها) و (الشفعة كحل العقال) مالم يكن (غائبا) فان له حق المطالبة
بها ولو بعد سنين طويلة .

٥-لا تثبت الشفعة الا فيما هو (قابل للقسمة) فاذا كان غير قابل
للقسمة كالحمامات والأرخبية والدور الضيقة (فلا شفعة)

١-الوسيط السنهورى الجزء التاسع ، أحكام النقص فى الشفعة والصورية مستشار /سعيد
شعلة ، مستشار د/ محمد شتا أبو سعد ، نظرية الشفعة فى القانون مستشار / عزت
حنورة ، الحق فى الشفعة الأستاذ / ابراهيم حلمى المحامى بالنقض ، صيغ الدعاوى مستشار /
معوض عبد التواب الجزء الثالث طبعة ١٩٩٥ دار الفكر العربى ، المستحدث من احكام
النقض المدنى للمكتب الفنى لمحكمة النقض من عام ١٩٩٤ - ٢٠٠٥

الباب الأول

(تعريفها - اثباتها - حكمتها والدافع اليها - الشفعة والصورية ومتى ينشئ الحق فيها)

تعريف الشفعة قانونا :-

هى واقعة (مادية مركبة) (ورخصة استثنائية) وليست حق او هى (خيار ومشينة) للشفيع حق استعمالها او عدم استعمالها ولغية بمعنى الضم والازدواج والزيادة .

وهى رخصة قانونية (حلول شخصى) للشفيع محل المشتري فى بيع عقار اذا توافرت حالاتها وشروطها ، وهى (واقعة مادية) .
والشفعة بذلك ليست حق شخصى أو عينى وانما هى (حق مالى) (يورث) كما ذهبت الى ذلك محكمة النقض ، وهى سبب لكسب الملكية فى العقار دون المنقول (م ٩٣٥ ، ٩٤٤ مدنى) .
اثباتها :-

يجوز اثباتها بجميع طرق الاثبات بما فيها (الاقرار والبينة) باعتبارها (واقعة مادية) .

حكمتها والدوافع والداعى اليها :-

- ١- دفع ضرر المجاورة أو الاشتراك فى الملك فلا (ضرر ولا ضرار) لانه يدفع ثمن المثل .
- ٢- منع تجزئة العقار ببيعه لأجنبى وجمع عنصرى حق الملكية معا فى يد واحدة (رقبة ومنفعة)

{ للشريك على الشيوع حق الأخذ بالشفعة اذ بيع شئ من العقار الشائع الى
(أجنبي) سواء كان البيع حصة شائعة أم قدر مفرز عله ذلك : (م ٩٣٦/
ب مدنى) (طعن ٥٣/١٤٦٦ ق جلسة ١١/٣/١٩٨٧) }

الشفعة والصورية :-

وقد لجأ المشترون فى العصر الحالى الى (حيل) بقصد حجب
الشفعة عن الشفيع الذى هو أحق من هذا المشتري الطارئ عليه
بغشه وتدليس به بصور واشكال منها :-

- ١- تكرار البيوع على العقار المشفوع فيه .
 - ٢- صورة الثمن بالمبالغة فى تضخيمه لتعجيز الشفيع .
 - ٣- بيع العقار المشفوع فيه بالمزاد العلنى الصورى .
 - ٤- بيع العقار المشفوع فيه بيعا ثانيا او ثالثا بين المشتري الأول وأقاربه
حتى الدرجة الرابعة أو اصهاره حتى الدرجة الثانية (توالى البيوع) .
- والصورية المطلقة تجعل التصرف الظاهر (عقد معدوم لا وجود له
فى الحقيقة) وأثره هو (البطلان المطلق) الذى لا تلحقه اجازة وقد
أرست محاكم النقض مبادئ عديدة فى هذا الشأن نذكر منها :-

- ١- عقد البيع الصورى صورية مطلقة باطل ومعدوم لا يترتب عليه نقل
ملكية ولو كان مسجلا ، اذ ليس من شأن التسجيل أن يصح عقدا باطلا .
(طعن ٤٤٠ / ٣٠ ق جلسة ٢٧/٥/١٩٦٠)

والصوريه المطلقة للتصرف تعنى عدم وجوده حقيقه وانه عقد معدوم
(طعن ١٠٩٨ / ٥٢ ق جلسة ٢٣ / ١ / ١٩٨٦)

- ٢- الدفع بالصورية - دفع موضوعى - يجوز ابدائه ولو لأول مرة أمام
محكمة الاستئناف حتى ولو لم يكن المشتري بالعقد المدفوع بصوريته قد
اختصم أمام محكمة أول درجة (طعن ٤٨/٧٤٠ ق جلسة ١٦/٤/١٩٨١)

٣- يجوز اختصام المشتري الصوري في أى حال تكون عليها الدعوى ولو أمام محكمة الاستئناف ، فلا تبطل دعوى الشفعة إذا اختصم الشفيع المشتري الصوري بعد رفع دعوى الشفعة .

(طعن ٣٥١ / ٥١ ق جلسة ١٩٨٥/١٢/٣١) .

٤- الشفيع بحكم كونه صاحب حق في أخذ العقار بالشفعة يعتبر (غيرا) بالنسبة لطرفي عقد البيع ، وبالتالي يحق له التمسك بالعقد الظاهر فلا يحتج عليه بالعقد المستتر شرط ذلك ان يكون حسن النية أى لا يكون عالما بصورية العقد الظاهر وقت اظهار رغبته في الاخذ بالشفعة (طعن ٥٠٨٥ / ٧٢ ق هيئة عامة جلسة ٢٠٠٥/٥/١٨

٥٧٨٩

٥- تقدير ادلة وقرائن الصوريه من اختصاص قاضى الموضوع (طعن ٩٣٦ / ٥١ ق جلسة ١٩٨٨ / ١ / ٣٠)

٦- بحث توافر حسن النية فى الشفيع وعدم علمه بصورية الثمن المسمى بعقد البيع المشفوع فيه (مسألة واقع) لمحكمة الموضوع الحق فى تقديرها دون رقابة عليها فى ذلك من محكمة النقض متى كان استخلاصها سائغا (طعن ١٠٠٦ / ٥٠ ق جلسة ١٩٨٤/٥/٩) .

٧- وباعتبار الشفيع (غيرا) فله أثبات الصورية بكافة الصور (طعن ٥٤/٦٢٦ ، ٨١٠ / ٥٢ ق جلسة ١٩٨٦/١/٢٩) (١٤٢٣ / ٥٤ ق جلسة ٨٨/٢/٢٨) (١٢٨٢ / ٥٤ ق جلسة ١٩٨٨/٣/١٦) .

٨- وان الشفيع لا يحتج عليه بغير العقد الظاهر (الطعن ١٤٦ ، ١٤٧ / ٦١ ق جلسة ١٩٩٤/٣/٢٥) (طعن ٣٢/٢٣ ق جلسة ١٩٦٦/١٠/١) .

٩- وانه اذ كان ماقصده الحكم بالغش والتدليس الذى أسنده الى الطاعن انما هو الاحتيال بقصد تعطيل حق مقرر قانونا ، وهو عمل لا يجوز اقرار مرتكبه عليه ، وكان الحكم قد استخلص عناصر الاحتيال من الوقائع التى اوردها والتى يبين فيها بوضوح ان الطاعن قد لجأ الى الحيلة لأسقاط حق المطعون عليه الأول فى الشفعة للبيع الثانى فان النعى على الحكم بالقصور ومخالفة القانون يكون على غير أساس (طعن ٣١٠/٢٠ ق جلسة ١٩٥٢/٣/٢٦) والقول بان عدم توجيه اجراءات الشفعة للبيع الثانى الصورى فى الميعاد يعد سببا لعدم قبول دعوى الشفعة دون بحث الصورية (خطأ فى تطبيق القانون) (طعن ٣٥١ / ٣٠ ق جلسة ١٩٧٦/١١/٢٧) . وليس من شروط الاختصاص والادخال او التدخل فى دعوى الشفعة ان يكون فى الميعاد المحدد لرفع دعوى الشفعة (طعن ٥١/١٥٣١ ق جلسة ١٩٨٥/١٢/٣١) وعند الأخذ بالشفعة من المشتري الثانى يجب الا يكون البيع الثانى سوريا (طعن ٥٧/٩١٦ ق جلسة ١٩٩٢/١/٢٩) فان ادعى الشفيع صوريته كان له باعتباره (غيرا) اثبات صوريته بكافة الطرق ، فان (أفلح) عد البيع الصادر من المالك الى المشتري الاول (قائما) وهو الذى يعتد به فى الشفعة دون البيع الثانى الذى أصبح معدوما لوجود له (طعن ٥٧/٩١٦ ق جلسة ١٩٩٢/١/٢٩)

متى ينشئ الحق فى الشفعة ؟؟

ج) بمجرد انعقاد (عقد البيع العرفى) (طعن ١٢٨ / ٥٢ ق جلسة ١٩٨٥/٣/٢٨)

الباب الثانى

شروط الحق فى الشفعة

(١) وجود (عقد بيع عقار) :-

فالاصل ان الشفعة لا ترد الا على (وجود عقد بيع عقار) سواء عرفى او ثابت التاريخ والطعن (٢٤٥ / ٢١ ق جلسة ١٩٥٤/٣/٤) او مسجل ومعنى مده مقرر قانونا لكل حاله منها ١٥ سنه للعقد العرفى و ٤ شهور للعقد المسجل وذلك هو التصرف المنشئ لقيام الحق فى الشفعة (طعن ١١٩ / ٥٦ ق جلسة ١٩٨٩ / ١ / ٢٥) .

فلا تجوز فى عقد البذل أو الهبة ، ويكفى فى عقد البيع أن يكون ابتدائى عرفى (طعن ١٣٢٦ / ٩٩ ق جلسة ١٩٨٣/٥/٢٩) ، فلم يشترط القانون (التسجيل) فى البيع المشفوع فيه . كما يشترط فى البيع ان يكون موجودا والا كان عقدا معدوما لا أثر له ولا تجوز فيه الشفعة كالبيع الباطل والبيع الصورى . فلو فرض وكان هناك عقد ظاهر ، وآخر خفى مستتر ، وتمسك الشفيع (بالعقد الظاهر) فلا يحتج على الشفيع بالعقد المستتر الا اذا (١) كان العقد المستتر (مسجلا) .

(٢) أو كان الشفيع سيئ النية (أى عالم بصورية العقد الظاهر او بوجود ورقة الضد الخفية) (طعن مدنى ٣١/٢٤٤ ق جلسة ١٩٦٥/١٢/٣٠) فالمناط هو حسن نية الشفيع للتمسك بالعقد الظاهر الصورى ولو كان الباعث على الصورية (غير مشروع) . وسوف نتحدث بالتفصيل بخصوص هذا الشرط فى مبحث مستقل .

عبء اثبات حصول بيع :- عقد البيع باعتباره (واقعة مادية) يقع

على عاتق الشفيع فيجوز له اثباته بكافة الطرق لكن الحاصل عملا اكتفاء الشفيع باقرار البائع او المشتري بذلك في الانذار الرسمي الموجه منهما اليه ، او بتسجيل البيع فى الشهر العقارى ومعرفة ذلك يكون من خلال استمارة التغيير المساحية بالمكتب المساحى الهندسى المختص أو استخراج شهادة تصرفات عقارية من قسم الشهادات العقارية بمكتب الشهر المختص .

(٢) وجود شفيع مالك للعين المشفوع بها بموجب عقد مسجل :-

أ - أن يكون الشفيع مالك للعين او العقار المشفوع به (وقت حصول البيع المشفوع فيه) (طعن ٧١ / ٢١ ق جلسة ١٨ / ٢ / ١٩٥٤) ، وان تكون ملكيته للعقار المشفوع به (مسجلة) (طعن ٤٩/١٣٢٦ ق جلسة ١٩٨٣/٥/٢٩) ولا عبره بتسجيل هذا البيع (طعن ٧١ / ٢١ ق جلسة ١٨ / ٢ / ١٩٥٤) (باستثناء) (حالتين) سنتكلم عنهما فى موضعهما . (طعن ٥٢/١٦٥٢ ق جلسة ١٩٨٥/١/٢٠) ، (طعن ٥٢ / ١٦٧٩ ق جلسة ١٩٨٧/٢/٥) ، (طعن ٥٧ / ١٤٥٨ ق جلسة ١٩٩٢/٥/٧) (طعن رقم ١٤ / ٣٨ ق جلسة ١٩٧٣ / ٢ / ٢٤) فلا تجوز لشفيع مشتري بعقد عرفى ولو أقام مبان على الأرض مشتراه مادام لم يسجل عقد مشتري الارض (طعن ٥٩/٤٧٥ ق هيئة عامة جلسة ١٩٩٤/١٠/٢٥) كما لايجوز للمستاجر ولو أقام مبان على العين المؤجرة لأن حقه مآله الى الزوال بانتهاء مدة عقد الايجار كما انه حائز عرضى (طعن ٣٦/١٨٤ ق جلسة ١٩٧٠/١٠/٢٧) . وسوف نتحدث عن هذا الشرط بالتفصيل فى مبحث مستقل .

ب - أن يكون الشفيع مالكا للمبلغ المودع خزينة المحكمة المختصة ثمنا

للعقار المشفوع فيه . ومن ماله الخاص ، فذلك مناطها (مثال

بخصوص راهب) . (طعن مدنى ٣٢/٩ ق جلسة ١٩٦٦/٥/٣١) .

٢- أن يتم البيع (لشخص أجنبى) : ونسب لشريك مشتاع ، فاذا تم (الى

هذا الاخير) لم يجز الخذ بالشفعة فى البيع .

٣- أن يتم فى المواعيد التى حددها القانون والاسقط الحق فيها :

١- اعلان الرغبة خلال ١٥ يوم من تاريخ الانذار الرسمى و ٤ شهور من

تاريخ تسجيل حكم الشفعة ، و ١٥ سنة من تاريخ ابرام عقد البيع العرفى

المشفوع فيه .

٢- ايداع الثمن الحقيقى الذى حصل به البيع المشفوع فيه خلال ٣٠ يوم من

تاريخ اعلان الرغبة فى الشفعة الى كل من البائع والمشتري ، و ٤٥ يوم من

تاريخ الانذار الرسمى الموجه من البائع او المشتري الى الشفيع (ويراجع

مراحل الشفعة) الباب الثامن من هذا الكتاب .

(٢) عدم وجود مانع من الأخذ بالشفعة (م ٩٣٩ / ١ مدنى) :

فلا تجوز الشفعة فى احدى الحالات الثلاثة التالية : -

أ - البيع بالمزاد العلنى اذا تم عن طريق الدولة والجهات الحكومية ، أو

القضاء ، حكم ايقاع البيع الجبرى بناء على طلب الدائنين (م ٤٦٣ مرافعات)

، وبيع عقار المفلس والغائب وعديم الاهلية (م ٤٥٩ مرافعات) وبيع العقار

لعدم امكان قسمته (م ٤٦٨ مرافعات) والبيع الاختيارى (م ٤٦٧ مرافعات)

(لمن يملك عقار عليه حق امتياز أو رهن لم يسجل تنبيه نزع ملكيته أن

يبيعه) أمام القضاء بناء على (قائمة شروط البيع) يودعها قلم كتاب

المحكمة المختصة ، ويلاحظ فى هذا الصدد أن بيوع الادارة اذا

تمت بعطاءات داخل مظاريف مغلقة) لايتوافر بشأنها صفة (العلنية)

فتجوز فيها الشفعة ، وهذه هي الحالة الوحيدة (المستثناة) من عدم جواز أخذها بالشفعة في (بيوع الادارة) . (طعن ١٦/٧٧ ق جلسة ١٩٤٦/٥/٢٧) ، أما (بيوع الأفراد) التي تتم (بالمزاد العلني) (بعيدا عن نظر القضاء) (فتجوز فيها الشفعة) .

ب - البيع بين الأصول والفروع مهما علوا ونزلوا ، أو بين أحد الزوجين حال قيام الزوجية : فإذا تم من أحد الزوجين للآخر بعد وقوع الطلاق جاز فيه الأخذ بالشفعة ، وكذا الحال في البيع السابق على الزواج ، والأقارب حتى الدرجة الرابعة ، والأصهار حتى الدرجة الثانية ، (طبقا للمواد ١/٣٥ ، ٢/٣٥ ، ٣٦ ، ٣٧ مدني) وليس طبقا لنظام المواريث ، فلا تجوز بين الأخ وأخيه ، ولا بين أبن وبنت عم ، أو بين الرجل وعمه أو خاله ، أو بينه وبين أبن عمه أو بنت عمه أو أبن خاله ، ولكنها تجوز في حالة بيع أبن عم (لابن ابن عمه) لقيامها بين قرابه من (الدرجة الخامسة) والحد الأقصى المطلوب قانونا هو (الدرجة الرابعة)

ج - إذا بيع العقار لجعله محل عبادة أو ليلحق بمحل عبادة (كمسجد أو كنيسة) فلا تجوز فيه الشفعة ، أما مايباع :

ليخصص (مستشفى أو مدرسة أو مؤسسة خيرية) فتجوز فيه الشفعة .

وبلاحظ :- أن بناء مسجد أسفل أو أعلى فوق العقار (يجوز أخذه بالشفعة وذلك لعدم تحقق شروط المسجدية وخلوصه لله تعالى) وان المساجد لله فلا تدعوا مع الله أحدا) بل ويجوز بيعه ، ولكن لايجوز قسمته لأنه اذا وقع لأحد الشركاء تعرض ، انفصلت المساواه التي تقتضيها القسمة بين المتقاسمين ووجب الضمان ، كما يستحيل غير لازم في العلاقة بين المتقاسمين (طعن ٥١/٨٤٩ ق جلسة ١٩٨٥/٣/١٢)

ماترد عليه الشفعة :-

الأصل :- أن الشفعة لا ترد الا على (بيع عقار) فهو التصرف الوحيد المنشئ لحق الشفعة (طعن ١١١٩ / ٥٦ جلسة ١٩٨٩/١/٢٥)
فيجب لقيام الحق في الشفعة ان يكون هناك (عقد بيع) ، ولا يلزم فيه أن يكون (نهائيا باتا مسجلا) (فيكتفى فيه ان يكون (عقد بيع ابتدائي عرفي))
(طعن ١٩٢ / ٣٦ ق جلسة ١٩٧٠/١١/١٠) بشرط :- عدم اقترانه بعربون ، وبناء عليه :- فانه لا يجوز اختصام (بائع البائع) في دعوى الشفعة بالدعوى غير المباشرة كما هو الحال والحاصل في دعوى صحة ونفاذ عقد البيع (طعن ٢١/٤١٨ ق جلسة ١٩٥٥/١/٢٧) (كما هو الحال في دعوى صحة التوقيع ، وليس صحة ونفاذ العقد .

ويجوز للشفيع الأخذ بالشفعة في (البيع النهائي) ، ولو أسقط الشفيع حقه في الأخذ بالشفعة في (البيع الابتدائي) (طعن ١٠٢٩ / ٤٩ ق جلسة ١٩٨٤/١/١١) ، كما يجب أن يكون البيع المشفوع فيه (قائما فعلا وقت طلبها) واذا أبطل العقد القابل للإبطال (قبل) الحكم بالشفعة (سقط) حق الشفيع في الخذ بالشفعة ، واذا (بطل) العقد (بعد) الحكم بالشفعة (زال) حق الشفيع على العقار المبيع . (طعن ٩٧٤ / ٥٥ ق جلسة ١٩٩١/١٢/١٨) .

فاذا تصرف المشتري الى مشتر آخر غيره (وهي حالة توالى البيوع) ولم يقم المشتري الأول بتسجيل عقد مشتراه ، أعتبر البيع الثاني (بيعا قائما) ما دام قد استوفى أركانه منتجا لكافة أثاره فتثبت فيه الشفعة . (طعن ١٣٨٣ / ٥٥ ق جلسة ١٩٨٩/٣/٩)

وبلاحظ :- عدم الأخذ بالشفعة في اي تصرف قانوني (غير البيع) ، فلا تجوز الشفعة في الهبة أو الرهن أو البذل أو الصلح ، كما لا تجوز في

(الشفعة) (لأنه لاشفعة على الشفعة) . ويجب في (المبيع) ان يكون
(عقارا) . فلا تجوز في (المنقول) ، لورود حق الاسترداد عليه خلال
(شهر) من تاريخ العلم أو الاعلان (م ٨٣٣ مدنى)

وتجوز الشفعة في (بيع حصة شائعة) وكذلك (الحصة المفرزة)
(م ٩٣٦ / ٥ مدنى) (طعن ٥١ / ٢١٢١ ق جلسة ١٩٨٤ / ١١ / ٢٥) الا أنه في
هذه الحالة الأخيرة تكون الشفعة معلقة على نتيجة القسمة أو اجازة الشركاء
جميعا . (طعن ٧٨٤ / ٤٧ ق جلسة ١٩٨٠ / ٥ / ١) . ويعد هذا التصرف،
بالنسبة لباقي الشركاء فى حكم التصرف فى (قدر شائع) يجيز لهم الأخذ
بالشفعة فى هذا المبيع طبقا (م ٩٣٦ مدنى) (طعن ٥٥ / ١٦١٥ ق جلسة
١٩٩١ / ٥ / ٢٣) (طعن ١٧٥ / ٥١ ق جلسة ١٩٨٨ / ٦ / ٢٢) أما اذا تمت
القسمة فلا يجوز لصاحب النصيب المفرز أخذ نصيب شريكه المشتاع الذى
باع حصته شائعة لأجنبى - بالشفعة - على خلاف سنده ، وان كان يجوز له
أن يشفع بصفته (جار ملاصق) باعتبار أن من تلقى حصة مفرزة لايملك
بارادته المنفردة تغيير موضوع موضوع حقه فيجعله (شائعا) (طعن
٥٦ / ٩٨٤ ق جلسة ١٩٩١ / ٢ / ٢٦) (طعن ٥٤٢٤ / ٦٣ ق جلسة
١٩٩٤ / ١٠ / ٩) .

كما يجب أن تكون الشفعة فى (كل) الصفقة المبيعة ، لان الشفعة
(لا تتجزأ) ، كما تجوز الشفعة فى بيع أى حق عينى عقارى أصلى (انتفاع
، رقة ، ارتفاق) . والعبرة فى العقار المطلوب أخذه بالشفعة . هى بما ورد
عنه بعقد البيع المشفوع فيه ، وليس بما يقوم البائع بتسليمه للمشتري على
الطبيعة (طعن ٢٩٨٠ / ٥٢ ق جلسة ١٩٨٦ / ٤ / ١٥) .

مايشترط فى الشفيع :

أولا : أن يكون الشفيع (كامل الأهلية) :-

أى بالغ سن الرشد ٢١ سنة غافلا رشيدا ، باعتبار أن الشفعة من (التصرفات القانونية) نظرا لحلول الشفيع محل المشتري في حقوقه والتزاماته . فإذا كان (قاصرا) ناب عنه والده (الولى الشرعى عليه) . وذلك اذ كان الثمن مدفوعا تبرعا من الولى الشرعى عليه ، فإذا كان الثمن المدفوع للأخذ بالشفعة (من مال القاصر المدخر) ، وجب تقديم (تصريح المحكمة بذلك) اذا زاد عن (ثلاثمائة جنية) ، فإذا كانت الشفعة عن الشفيع بموجب (توكيل) وجب ان تكون الوكالة (خاصة) (سواء رسمى أو خاص) وذلك بالنص الصريح على (حق الأخذ بالشفعة) ، ويجوز أن يكون الشفيع (شخص اعتبارى) (م ٩٣٦ مدنى) وللجهات الحكومية طلب الشفعة باعتبارها من (الغير) (المادتان ٥٢ ، ٥٣ مدنى) . (طعن ٢٢٤٣ ، ٢٣٦٥ / ٥٢ ق جلسة ١٩٨٧/١/١٥) .

ثانيا : يجب أن يكون الشفيع (مالكا لما يشفع به) بموجب عقد مسجل قبل حصول (البيع المشفوع) فيه والذي لا يشترط فى هذا الأخير التسجيل :

(طعن ٧١ / ٢١ ق جلسة ١٩٥٤/٢/١٨)

سواء كان (شريك مشتاع) أو (جار ملاصق) أو (مالك لحق الرقبة) ، وبناء عليه لاتجوز الشفعة (للمستاجر والدائن المرتهن) ، كما لا يشترط أن تكون ملكية الشفيع (لكامل العقار) وانما يكفى أن يكون (شريك مشتاع لحصة شائعة فيه) . ويلاحظ : فى هذا الصدد أن مجرد حيازة الشفيع لا يغنى عن اثبات ملكيته وان تكون مدة التقادم فى ملكية للعقار المشفوع به قد (اكتملت) (قبل) حصول البيع المشفوع فيه .

(طعن ٢٨٢/٢٢ ق جلسة ١٩٥٦/٢/٢) (طعن ٥٤/٢١٠ ق جلسة

(١٩٨٩/٢/٢٨)

كما ان الجار المالك على الشيوع له ان يشفع بوصفه جارا بشرط ألا تقع
القسمة قبل الحكم بالشفعة بعيدا عن العقار المبيع (طعن مدنى جلسة
١٩٤٤/١٢/٢١) فاذا قضى له بالشفعة قبل حصول القسمة وتمت القسمة بعد
ذلك ووقع نصيبه بالقسمة بعد ذلك فى موقع بعيد عن العقار المشفوع فيه فلا
أثر لذلك على العقار المحكوم فيه بأحقية الشفيع فى الشفعة .

ويجب لتحقيق هذا الشرط توافر الأتى :-

(١) ان تكون ملكية الشفيع (للعقار المشفوع به) مسجلة وقت قيام سبب
الشفعة ، أى (وقت بيع العقار المشفوع فيه) (طعن ٨٩٠ / ٤٥ ق جلسة
١٩٧٨/٦/٢٧) ، (طعن ١٣٢٦ / ٤٩ ق جلسة ١٩٧٨/٢/٥) ، (طعن
٢٤٥٨ / ٥٧ ق جلسة ١٩٩٢/٥/٧) ، ويجب أن يكون تاريخ تسجيل العقار
المشفوع به (عقار الشفيع) (سابق) على تاريخ البيع المشفوع فيه (عقد
بيع العقار المراد أخذه بالشفعة ولو كان هذا الأخير بموجب (عقد بيع عرفى
غير مسجل) . (طعن ١٦٥٢ / ٥٦ ق جلسة ١٩٨٥/١/٢٠) ، (طعن
١٤٥٨ / ٥٧ ق جلسة ١٩٩٢/٥/٧) .

(٢) أن يظل الشفيع مالكا للعقار المشفوع به حتى صدور حكم نهائى فى
الشفعة و (تسجيله) أو (رضاء) بتسجيل عقد تنازل المشتري للشفيع
عن العقار المشفوع فيه طبقا (م ٩٤٤ مدنى) . (طعن ١٤٥٨ / ٥٧ ق
جلسة ١٩٩٢/٥/٧) . فاذا حدث ان باع الشفيع العقار المشفوع به (أثناء
نظر الدعوى وسير الجلسات) ودفع المشتري بذلك فى الجلسة سقط حق
الشفيع فى الخذ بالشفعة ، ويجب ان تنتقل الملكية (بالتسجيل) رضاء أو
قضاء ، فاذا تصرف الشفيع فى عقاره المشفوع به بعد تسجيل حكم الشفعة
فى العقار المشفوع فيه (مباشرة ولو بيوم) فلا أثر لذلك على (ملكيته
للعقار المشفوع فيه) فاذا كان الشفيع مالكا تحت شرط فاسخ جاز له الخذ

- شفعة بشرط : أن يتحقق الشرط الفاسخ (قبل) صدور حكم نهائي
- شفعة ، فإذا تحقق الشرط الفاسخ (بعد) الحكم بالشفعة و زال ملكه للعين
مشفوع بها ، فإنه لا أثر على تملكه للعقار المشفوع فيه لأنه أصبح مالكا
بائيا للعقار المشفوع فيه .

- إذا كان الشفيع مالكا تحت شرط واقف : فلا يجوز الشفعة لعدم كونه مالكا
قت صدور البيع المشفوع فيه .

- إذا كان الشفيع مالكا بعقد باطل مطلقا : فلا يجوز الشفعة لأنه عقد معدوم
لا وجود له مطلقا وكمقال عقد هبة لم يفرغ في الشكل الرسمي وللمشتري
تنفع بذلك بالبطلان والتمسك به امام المحكمة لتحكم بعدم قبول الدعوى
بالشفعة .

- فإذا كان الشفيع مالكا بعقد قابل للإبطال : كان عقده صحيحا فيجوز له
أخذ بالشفعة بشرط : عدم صدور الحكم بالبطلان (قبل) صدور حكم
نهائي بالشفعة وليس للمشفوع منه (المشتري) التمسك بالبطلان لأن التمسك
بإبطال قاصرا على من تحقق لمصلحته (أي الشفيع فقط)

(٣) يجب ان تكون ملكية الشفيع (مسجلة) سواء بعقد رضائي، او بحكم
صحة تعاقد عقد بيع ابتدائي ن وان يكون تاريخ الاثتان (سابقا على)تاريخ
حصول البيع المشفوع فيه ولو لم يكن هذا الاخير (مسجلا) . (طعن
٤٥/٨٩٠ ق جلسة ١٩٨٧/٦/٢٧) ، (طعن ١٦٥٢ / ٥١ ق جلسة
١٩٨٥/١/٢٠) ، (طعن ١٤٥٨ / ٥٧ ق جلسة ١٩٩٢/٥/٧) ، (طعن
٤٦/٢١ ق جلسة ١٩٨١/٤/٧) لم ينشر . (طعن ١٠٥٥ / ٥٧ ق جلسة
١٩٨٨/٢/١١)

- فلا يكفي هنا مجرد (تسجيل صحيفة دعوى صحة تعاقد عقد بيع
عقار الشفيع) ذلك ان (تسجيل هذه الصحيفة) (غير ناقل للملكية لعقار

الشفيع)، وان التحدى بالاستثناء المقرر بالمادتين ١٥، ١٧ ق ١١٤ / ١٩٤٦ بتنظيم الشهر معدل بالقانون ٢٥ / ١٩٧٦ والأثر الرجعى خلال ٥ سنوات من صيرورة الحكم نهائى وتسجيله والتأشير بموجبه على هامش صحيفة دعواه المسجلة ، فان هذا الاستثناء قد شرع حماية لأصحاب الدعاوى من تصرفات البائع الى مشتريين غيرهم (بعد) تسجيل صحيفة الدعوى وهو استثناء لايجوز التوسع فيه أو القياس عليه . (طعن ٤١٤ / ٥٠ ق جلسة ١٠ / ٤ / ١٩٨٣) ، (طعن ١١٤٨ / ٥٢ ق جلسة ٢٠ / ٢ / ١٩٨٦) .

بل ان هذا الاستثناء (غير مجد) فى حالة وجود عقد بيع رضائى مشهر ولاحق (لتسجيل) صحيفة دعوى صحة تعاقد (وهى غير ناقلة للملكية) ، لانه عند صدور حكم صحة تعاقد الخاص بصحيفة الدعوى المشهورة وبعد صيرورته نهائيا وعند تسجيله والسير فى الاجراءات امام مأمورية الشهر المختصة وقيام مامور الشهر ببحث الملكية سيجد أن الملكية قد (خرجت واستنفذت) نظرا (لوجود عقد بيع رضائى مشهر) على ذات العقار (لمشتري آخر) وينتهى الأمر بحفظ الطلب ، حدث هذا فى الطلب ١٧٣ / ١٩٩٩ شرقى المقدم لمأمورية محرم بك للشهر العقارى بخصوص العقار ٢٥ شارع استابيلى ناحية الازارطة قسم شرقى محافظ الاسكندرية . كما لايجوز لمشتري الأرض بعقد عرفى غير مسجل اذا أقام بناء عليها وقت قيام البيع المشفوع فيه أن يأخذ بالشفعة فيه ، وذلك لكونه (غير مالك)

الا اذا (سجل عقد مشتراه للأرض) ، أما (قبل التسجيل) فأن المبانى تكون (ملكا لصاحب الأرض بحكم الالتصاق) ، ذلك ان حق القرار حق عينى لاينشأ ولاينتقل طبقا م ٩ ق ١١٤ / ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقارى الا (بالتسجيل) . (طعن ٢٧١٦ / ٥٨ ق جلسة ٥ / ٨ / ١٩٩٢) . (طعن ٤٧٥ / ٥٩ ق هيئة عامة جلسة ٢٥ / ١٠ / ١٩٩٤) . وبداية كانت

محكمة النقض تسير في اتجاه خاطئ (بجوازه) وذلك في الطعن ١٨/٣١
جلسة ١٩٥٠/١/١٢) ثم (عدلت عنه) الى (الحكم السابق) .
ويستثنى مما سبق حالتان : لا يشترط فيهما (تسجيل الشفيع لعقاره
المشفوع به) وذلك لتعلقهما (بواقعة مادية) : ١- حالة الوفاة : لأن
الملكية تنتقل للوارث الشفيع بمجرد الوفاة طبقا م ١ ق ١٩٤٣/٧٧ الخاص
بالميراث ٢- الحيازة بوضع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية متى
أكملت مدتها (قبل) حصول البيع المشفوع فيه (طعن ٢٨٢ / ٢٢ ق
جلسة ١٩٥٦/٢/٢) (طعن ٥٤/١٢١٠ ق جلسة ١٩٨٩/٢/٢٨)
وبخصوص الحالة الأخيرة : قالت محكمة النقض في طعن آخر غير مشار
اليه وهو (الطعن ٨٩٠ / ٥٥ ق جلسة ١٩٨٧/٦/٢٧) (السلف المشترك) : هو
من يتصرف في عين تكون هي بذاتها محل تصرف منه لآخر ، واذا كان
العقار الذي آل الى الشفيع (الطاعن) من ذات البائعتين ، فان الحكم اذا
اعتبر هاتين الأخيرتين (سلفا مشتركا) ورتب على ذلك عدم جواز
احتجاج الشفيع (قبل) المشفوع منه بضم مدة سلفة لمدة حيازته
يكون قد اخطأ في تطبيق القانون .

(٤) ألا يكون الشفيع (ممنوعا) من طلب الشفعة : سواء بارادته كالتنازل
الصريح أو الضمني (طبقا ٩٤٨ مدنى) ، أو قانونا مثل (م ٤٧١ مدنى)
التي تحرم على القضاة واعضاء النيابة والمحامين وكتبة المحاكم
والمحضرين شراء الحق المتنازع فيه كله أو بعضه اذا كان النظر في
النزاع يدخل في اختصاص المحكمة التي يباشرون أعمالهم في دائرتها والا
كان البيع (باطل مطلقا) لتعلقه (بالنظام العام) و (مادة ٤٨٠ مدنى)
التي تحرم على السماسرة والخبراء شراء الأموال المعهودة اليهم في
بيعها أو تقدير قيمتها .

ويلاحظ في هذا الصدد :-

أن (الشفيع) يعد من (الغير) بالنسبة لطرفي المبيع سبب الشفعة
فلا يحتج عليه (بالعقد الظاهر)

(الطعان ١٤٦ ، ١٤٧ / ٢١ ق جلسة ١٩٥٤/٣/٢٥)

شرط ذلك : أن يكون (حسن النية) غير عالم بصورية العقد الظاهر
٠ (طعن ٣١/٢٤٤ ق جلسة ١٩٦٥/١٢/٣١) ٠

وقد ثار تساؤل هل للجار ان يشفع في حصة بيعت على الشيوع ؟

والجواب أنه مادام الجار الشفيع ملاصقا للمبيع فان الحق في
الشفعة يثبت له فالحصة المبيعة شائعة في كل اجزاء العقار
الملاصق للجار الشفيع (استئناف مصر جلسة ١٩٤٢/١/٢٥) مع
ملاحظة ترتيب الجار في هذه الحالة اذا كان هناك شريك مشتع
شفيع حيث يفضل عليه الأخير لكون الجار يأتي في الترتيب
بعده ٠

الباب الثالث

أسباب الشفعة (أحوالها)

تقوم الشفعة على سببان دافعان اليها :-

(شريك مشتاع - جار ملاصق) ، وقد تكون الشفعة (رضائية) وهذا نادر الحصول .

وقد تكون (قضائية وهذه الاخيرة هي الغالبة عملا ، وهذان السببان تناولهما المشرع على الترتيب وهما :-

١- الشراكة على الشيوع .

٢- الجار الملاصق .

ويجب على الشفيع رافع دعوى الشفعة بطلبها أمام القضاء ، بيان سبب طلب الشفعة والا كانت دعواه (غير مقبولة) وسوف نتناول هذان السببان تباعا على التوالى فيما يلى :-

أولا : - الشراكة (شريك مشتاع)

(م ٩٣٦ / ب مدنى)

ويقصد بها ان يكون الشفيع مالكا لحصة على الشيوع فى العقار المشفوع به ، فاذا كان مالكا لجميع العقار (ارض ومبانى) لايجوز له طلب الشفعة باعتباره (شريك مشتاع) ، وانما باعتباره (جار ملاصق) ويأتى الشريك المشتاع (كشفيع) فى المرتبة (الثانية) بعد (مالك الرقبة) (م ٩٣٦ / ب مدنى) .

ويشترط لثبوت الحق للشريك المشتاع فى طلب الشفعة أربعة

شروط :-

(١) أن يكون بيع أحد الشركاء المشتاعين لنصيبه كله أو بعضه شائع أو مفرز (لأجنبى) ، فإذا كان البيع لأحد الشركاء المشتاعين لم تجز الشفعة .

(طعن ٢١٢٣ / ٥١ ق جلسة ١٩٨٤/١١/٢٥) ، (طعن ١٨٣٧ / ٦٠ ق جلسة ١٩٩٥/٣/٢٩) لم ينشر .

ويعد بيع الشريك المشتاع حصته مفرزة لأجنبى فى حكم التصرف فى قدر شائع بالنسبة لباقى الشركاء فيحق لهم أخذ هذه الحصة المباعة بالشفعة (المادتان ٨٢٦ ، ٩٣٦ / ب مدنى) (طعن ٢٥٨٨ / ٥٦ ق جلسة ١٩٩١/٥/٢٣) .

(٢) أن تكون ملكية العقار (شائعة) فإذا انتهت حالة الشيوع (بالقسمة) وافراز نصيب كل شريك لم يعد بعد ذلك الشريك الذى أصبح نصيبه محدد مفرز (شريك) وإنما (جار ملاصق) للحصة المباعة المشفوع فيها ، وينبغى أن يبنى طلبه فى الأخذ بالشفعة على أساس (الجوار) وليس الشراكة والا كانت دعواه (غير مقبولة) . (طعن ٩٨٥ / ٥٦ ق جلسة ١٩٩١/٢/٢٦) ، (طعن ٣٤٧ / ٣٥ ق جلسة ١٩٦٩/١١/٦) .

(٣) الجار الذى له حصة شائعة فى (جدار فاصل) بين ملكه والعقار المبيع (لا يعد) (شريك مشتاع) ، فى العقار المبيع المشفوع فيه ، فشركته مقصورة على (الشراكة فى ملكية الجدار الفاصل) ، وإذا أراد الأخذ بالشفعة فيه يجب أن يؤسس طلبه على أساس (الجوار) .

(٤) يجب ان يكون الشفيع (شريك فى العقار المبيع المشفوع فيه) ،
فاذا أقتصرت شركته على (آله رى) قائمة على العقار المبيع ، فلا
يجوز له طلب الشفعة فى العقار المبيع .

وبلاحظ هنا : أن الشفعة (رخصة استثنائية) يجب أن تكون (بنص
صريح) ولايجوز القياس عليه أو التوسع فيه ، فلا يجوز للشفيع
أخذ الشفعة فى بيع (حق انتفاع) الا اذا كان مالكا لحق الرقبة
الملابس لهذا الحق . والذي اجازه المشرع (استثناء) للتخلص من
الحق المقرر على عقاره للغير وعودة الملكية (تامة) بعد أن
كانت (ناقصة) .

وبلاحظ :- أن الشريك المشتاع اذا باع (حصة شائعة) (لأجنبى)
كان لأى من باقى الشركاء طلب حصته بالشفعة باعتباره (شريكا)
• فاذا باعها (مفرزة) هل يجوز للشريك المشتاع (الشفيع) طلب
أخذها بالشفعة ؟

والجواب :- ان ظاهر نص (م ٩٢٦/ب مدنى) اذ بيع (شئ) من
العقار الشائع الى أجنبى ، فمعنى النص ينصرف الى المفرز
والمشاع ، فتجوز فى الحصة المفرزة ، وتعد فى حكم التصرف فى
حصة مشاعة بالنسبة لبقاى الشركاء المشتاعين . (طعن ٣٨٤ / ٤٩
ق جلسة ١٩٨٣/٣/٣٠) (طعن ٢١٢٣ / ٥١ ق جلسة ١٩٨٤/١١/٢٥)
(طعن ١٧٥ / ٥٤ ق جلسة ١٩٨٨/٦/٢٢) ، (طعن ٢٥٨٨ / ٥٦ ق جلسة
١٩٩١/٥/٢٣) ، (طعن ٩٢٣ / ٥٩ ق جلسة ١٩٩٤/١/١٩) .
ومن تطبيقات محكمة النقض فى هذا الصدد مايلى :-

(١) الشريك فى معنى م ٩٣٦/ب مدنى : هو المالك على الشيوع ، واذا
كان أثر التسجيل فى نقل الملكية لا يترتب الا من تاريخ حصوله دون

أن يرد الى تاريخ سابق عليه ، فان المشتري لا يكون (مالكا) الا
(بتسجيل عقدة) . واذا كان الحكم المطعون فيه لم يعتبر الطاعة
شريكة على الشيوع فى العقار المشفوع فيه استنادا الى ان تسجيل الحكم
بصفة العقد الصادر اليها (لاحق) لعقد البيع الذى تولدت عنه الشفعة
، فانه لا يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .

(طعن ٣٢٤ / ٤٠ ق جلسة ١٩٧٥/١١/١٧)

(٢) قسمة (منفعة) وحدات العقار قسمة (مهياة مكانية) مع
(بقاء) (الشيوع فى ملكية الأرض والأجزاء المشتركة) وان استمر
عقدها نافذا لمدة (١٥ سنة) ، لا يترتب عليه تحول القسمة المكانية الى
(قسمة نهائية) أو إنهاء حالة الشيوع فتظل حالة الشراكة على الشيوع
(قائمة) تجيز للشريك المشتاع أخذ الدور المباع بالشفعة متى توافرت
شروطها ومتى التزم الحكم الابتدائى المؤيد استئنافيا ذلك لا يكون قد
خالف القانون .

(طعن ٥٤٢٤ / ٦٣ ق جلسة ١٩٩٤/١٠/١٩)

ثانيا : الجوار (الجار الملاصق)

(م ٩٣٦ / هـ مدنى)

وسوف نتحدث عنه باسهاب تفصيلا فى تراحم الشفعاء فى
المبحث التالى :-

تراحم الشفعاء (م ٩٣٧) مدنى :-

يثبت الحق فى الشفعة (للشفيع) طبقا م ٩٣٦ مدنى على
التريب الأتى :-

أ- مالك الرقبة اذا بيع (كل أو بعض) حق الانتفاع الملائم لها :

فان مالك الرقبة (فى حالة بيع حق الانتفاع) (لايزاحمه أحد) عند الأخذ بالشفعة ، وهو (استثناء) من (الأصل العام) القاضى بان الشفعة هى طريق لكسب الملكية وسبب لها . رغبة من المشرع فى جمع شتات الملكية وتمكين صاحب الرقبة من التخلص من حق الانتفاع المقرر على عقاره (للغير) ، لتعود اليه الملكية (تامة) بعد أن كانت (ناقصة) .

ب- الشريك المشتاع أو الشريك فى حق الانتفاع اذا بيع شئ من العقار

الشائع (لأجنبى) (م ٩٣٦ / ب مدنى) : ولكل شريك مشتاع حق الأخذ بالشفعة اذا باع شريك مشتاع (آخر) نصيبه (لأجنبى) سواء كانت هذه الحصة مفرزة أو شائعة .

(طعن ٣٨٤ / ٤٩ ق جلسة ١٩٨٣/٣/٣٠) ، (طعن ٢١٢٣ / ٥١ ق جلسة ١٩٨٤/١١/٢٥) ، (طعن ٤٦٦ / ٥٣ ق جلسة ١٩٨٧/٣/١١)
فاذا باعها لشريك مشتاع (من طبقته) لم يجز لنشفيع (الشريك المشتاع الثالث) اخذها بالشفعة .

(طعن ٢١٢٣ / ٥١ ق جلسة ١٩٨٤/١١/٢٥) ، (طعن ١٨٣٧ / ٦٠ ق جلسة ١٩٩٥/٣/٢٩) لم ينشر .

وبلاحظ :- أن مشتر (الحصة المفرزة) من شريك مشتاع اذا قام بتسجيلها (لايعد شريكا مشتاعا) له نفس حقوق الشركاء المشتاعين ، ولايجوز له فى حالة قيام شريك مشتاع ببيع حصته لأجنبى (أخذها بالشفعة) على أساس (الشراكة) ، وانما يجوز له طلب الشفعة فى هذه الحالة باعتباره (جار ملاصق) .

(طعن ٩٨٥ / ٥٦ ق جلسة ١٩٩١/١٢/٢٦) لأن من تلقى (حصة مفرزة)

لا يملك بارادته المنفردة تغيير موضوع حقه فيجعله مشاعا .

كما يلاحظ :- أنه اذ قام بائع ببيع عقاره (حصصهم المشاعة)

مشتري واحد في عقار ، فإن قيام الشفيع بأخذ الشفعة في احدها

يؤدى الى انتقاص المبيع على المشتري فلا تجوز الشفعة .

(طعن ١٩٩٥ / ٥٥ ق جلسة ١٩٩٥ / ٢ / ٩)

فالقاعدة :- ب أنه يشترط لثبوت حق الشريك المشتاع في

الأخذ بالشفعة ما يلي :-

١- أن يكون بيع الشريك المشتاع نصيبه (لأجنبى) وليس

لشريك مشتاع مثله .

٢- أن تكون ملكية العقار (شائعة) قبل وقوع القسمة بين

اشركاء .

٣- أن يكون الشفيع (شريك) فى العقار المبيع المشفوع فيه .

ويلاحظ فى هذا الصدد :- أن (المشتري) من احد الشركاء المشتاعين

لقدر مفرز وقام بتسجيله قبل اجراء الشركاء للقسمة لانتهاء حالة

الشيوع ، لايجوز له رفع دعوى ثبوت ملكية حصته المفرزة ،

الا بعد اجراء القسمة ووقوع حصته المفرزة فى نصيب البائع له .

(طعن ٣٠٦ / ٤٩ ق جلسة ١٩٨٣/١١/١٠)

وللشريك المشتاع (باعتباره مالك بالمشاع لكل ذرة من العقار المشاع قبل

القسمة) يجوز له طلب الشفعة فى العقار المجاور (ولو لم يطلب

ذلك باقى الشركاء) حتى لو أدت القسمة فيما بعد الى جعل نصيبه

المفرز غير ملاصق للعقار المجاور المشفوع فيه . فالقانون يشترط أن

يكون الشفيع مالك لما يشفع به وقت بيع العقار المشفوع فيه ، وان يظل مالكا لحين الأخذ بالشفعة ، وبقاء الجوار شرط لبقاء الاستحقاق .

(طعن ٦١ / ٤١ ق جلسة ١٩٧٩/٣/٥)

ج - صاحب حق الانتفاع : (هو مشتر حق الانتفاع وليس مستأجر حق الانتفاع) اذا بيعت كل او بعض الرقبة الملازمة لهذا الحق ، وذلك لجمع شتات الملكية وجعلها (تامة) كما سبق ذكرها في (أ) .

د - مالك الرقبة في الحكر اذا بيع حق الحكر ، والمستحكر اذا بيعت الرقبة ، وقد ثار تساؤل هل يجوز للمحتكر طلب الحق في الشفعة ؟
والجواب : أنه اذا كان الحكر (قائما) على (أرض موقوفة) فلا يجوز طلب الشفعة الا في حالة (الاستبدال) .

هـ - الجار الملاصق في الأحوال الآتية : - (م ٩٣٦ / هـ مدني) :
الحالة الأولى : - اذا كان العقار المشفوع فيه (مبانى أو أراضى معدة للبناء) فيكفى للأخذ بالشفعة مجرد (الجوار والتلاصق من جهة واحدة أو حد واحد) . (طعن ٦٣٨ / ٤٩ ق جلسة ١٩٨٠/٤/١٥)
والعبرة في التلاصق (بالارض) (وليس البناء) ، فاذا كان العقار المبيع (فيلا محاطة بحديقة) ، فان التلاصق يكون متحققا متى كان حد احديهما متصلا بملك الجار الشفيع ولايهم هنا طبيعة العقار المملوك للشفيع أرضا أو عقارا مبينا ، فذا كان العقار المبيع المشفوع فيه من الأراضى المعدة للبناء فيكفى للأخذ بالشفعة التلاصق من جهة واحدة أو حد واحد دون اعتداد بقيمة أرض الشفيع .

(طعن ٢٠/١٢٠ ق جلسة ١٩٥٢/٤/١٠)

ويجوز بيع الأرض دون المبنى المقامة عليها ، والعكس صحيح
فيجوز بيع المبنى دون الأرض المقامة عليها ، كما يجوز بيع
كامل العقار أرض ومبنى .

وللجار الملاصق الأخذ بالشفعة في أي من الأحوال الثلاثة ، ولم
يشترط القانون تخصيص (نوع) العقار المملوك الذي يطلب الأخذ
بالشفعة ، فيجوز لمالك الأرض ، أما مالك البناء فيشترط سبق
تسجيل عقد شراءه للأرض (قبل) قيام البيع المشفوع فيه ، أما
قبل تسجيل الأرض فتكون المبنى ملكا لصاحب الأرض بحكم
الاتصاف طبقا م ١/٩٢٢ مدني ذلك لأن حق القرار حق عيني لا ينشأ
ولا ينتقل الا (بالتسجيل) طبقا م ٩ ق ١١٤ / ١٩٤٦ بتنظيم الشهر .
ولا يجوز للشفيع الأخذ بالشفعة في هذه الحالة الا اذا كان عقد شرائه
للأرض (مسجلا) قبل حصول البيع المشفوع فيه . وكانت محكمة
النقض تسير في البداية في اتجاه خاطئ .

في (الطعن ١٨/٣١ ق جلسة ١١/٢/١٩٥٠) (وتعتبر مشترى الأرض
بعقد عرفي اذا أقام بناء عليه (يعد) (مالكا له) يحق له الأخذ بالشفعة
بوصفه جار مالك) . ثم عدلت عنه الى الصواب في (الطعن ٥٩/٤٧٥ ق
هيئة عامة جلسة ٢٥/١٠/١٩٩٤) فلا يجوز لمشتري الأرض بعقد عرفي اذا
أقام بناء عليه الأخذ بالشفعة لكونه (غير مالك) ما لم يكن قبل (سجل عقد
مشتراه للأرض) (قبل) (حصول البيع المشفوع فيه) .

وقد ثار تساؤل عن حكم القانون اذا احتفظ (البائع) لنفسه بجزء صغير من
الأرض ليفوت عل الجار استعمال حق الشفعة او باع الأرض (الا جزءا
صغيرا) بين العقارين ليفوت على الجار حق الشفعة ؟

والجواب : ذهبت محكمة النقض الى انه اذا كان الجزء المتروك من الأرض المبيعة (صغيرا) لا يمكن الانتفاع به ، عد ذلك تحايل على القانون يجيز للشفيع أخذ العقار المبيعة بالشفعة ، ولان التحايل (غش) يمكن اثباته (بالشهود والقرائن) . (طعن مدنى جلسة ١٧/٥/١٩٤٥) هذا ويجوز اثبات التلاصق (بالمعاينة) لكونه (واقعة مادية) الحالة الثانية : - اذا كان العقار المشفوع فيه (أرض زراعية) فلا تثبت الشفعة الا فى أحد حالتين :-

أ - أن يكون للأرض المشفوعة (حق ارتفاق) على أرض الجار أو العكس بأن كان لأرض الجار (حق ارتفاق) على العين المشفوعة :-
هنا يكون التلاصق من ناحية واحدة أو حـد واحد (طعن مدنى ٢٠/١٢٠ ق جلسة ١٠/٤/١٩٥٢) ولايهم هنا مصدر الارتفاق سواء كان قانون أو اتفاق . على انه يشترط التلاصق المباشر بين الأرضين وألا يفصل هذا التلاصق طريق أو مسقاة وان يكون حق ارتفاق مباشر على الأخرى . أما اشتراك الأرض فى حق الارتفاق على عين أخرى فلا يتوافر به سبب الأخذ بالشفعة .

(طعن ١٢٧٤ / ٥١ ق جلسة ١٣ / ١ / ١٩٨٥)

مع ملاحظة أن زوال حق الارتفاق ليس شرطا من شروط الأخذ بالشفعة عله ذلك . تحرير العقارين من رقبة الارتفاق ولو جزئيا باجتماعها فى يده واحدة وهو مايؤدى الى علاج أسباب النزاع عند تعدد الملاك . (طعن ٤٢٨ / ٥٥ ق جلسة ٢٩/٥/١٩٩١)

ب - اذا كانت أرض الجار (ملاصقة) للأرض المبيعة من جهتين متجاورتين أو متقابلتين ، أو يجاورها من حدين بنفس الأرض المشفوع بها (أرض الشفيع وليس المشتري) ، وتساوى فى القيمة (نصف)

ثمن الأرض المبيعة على الأقل وقت طلب الشفعة ، والعبرة هي
(بالقيمة) وليس بمساحة العقارين .

وقد استقرت محكمة النقض على ان التلاصق - طبقا - للمذهب
الحنفى - يكفى أن يكون التلاصق ولو بشبر واحد ، ولا يشترط ان
يكون على امتداد كاف . (طعن ٢٠٦ / ٢١ ق جلسة ١٩٥٤/٤/١)
ويشترط فى التلاصق :- أن يكون من وقت صدور البيع المشفوع فيه
حتى اعلان الرغبة فى الأخذ بالشفعة ، ولا يشترط استمرار التلاصق
حتى صدور الحكم كشرط لبقاء الاستحقاق .

(طعن ١٢٤٧ / ٥٢ ق جلسة ١٩٨٦/٥/٦)

ولا يشترط لتحقيق التلاصق عدم وجود فاصل عام (كطريق أو
ترعة) . وانما يلزم أن يكون الفاصل (خاص) مملوك للشفيع ، أو
مشارك بينه وبين البائع ، حتى يمكن القول بجواز الشفعة وبأن (الجوار)
متحققا من جهتين . (طعن ١٤/٣١ ق جلسة ١٩٤٤/١٢/٧)
ويلاحظ أنه يجوز للجار الأخذ بالشفعة فى حال بيع حصة مشاعة فى
عقار بشرط عدم جواز طلبها من شريك مشتاع (لأنه مقدم
فى الترتيب على الجار) طبقا م ٩٣٦ مدنى) .

ويلاحظ فى هذا الصدد :- ان (الفاصل) اذا كان مملوك (للغير) وهو
شخص غير البائع والشفيع يمنع من القول بوجود (تلاصق) وبالتالي
لاتجوز فيه الشفعة . وتفرق (م ٩٣٧ مدنى) فى التزاحم بين
ثلاث حالات :-

الحالة الأولى :- تزاحم الشفعاء من (طبقات أو درجات مختلفة)
فان (الأولوية) تكون حسب الترتيب الوارد بمادة (٩٣٦ مدنى) وهم :-

(١) مالك الرقبة :- وهو لا يزاحمه أحد (فى حالة بيع حق الانتفاع)
(استثناء) رغبة من المشرع فى جمع شتات الملكية وتمكين صاحب
الرقبة من التخلص من حق الانتفاع المقرر للغير على عقار لتعود اليه
الملكية (تامة) بعد ان كانت ناقصة .

(٢) الشريك المشتاع :- (سبق الحديث عنه)

(٣) صاحب حق الانتفاع :-

(٤) أخيرا (الجار الملاصق) ومن تطبيقات القضاء فى هذا الصدد :

{ مفاد نص المواد ٩٣٦ ، ٩٣٧ مدنى أن المشرع قرر حق الشفعة
لكل من مالك الرقبة ولصاحب حق الانتفاع (لحكمة) توخاها هي :
جمع شتات الملكية برد حق الانتفاع الى مالك الرقبة ، وبرد الرقبة
الى صاحب حق الانتفاع ، وتحقيقا لذات الحكمة فقد جعل المشرع
الأفضلية عند تراحم الشفعاء (لمالك الرقبة) على سائر الشفعاء
عند بيع حق الانتفاع الملابس للرقبة التى يملكها ، وكذلك (لمالك حق
الانتفاع) عند التراحم اذا بيعت كل الرقبة الملابس لهذا الحق أو
بعضها ، واذا قرر المشرع (الأفضلية) بين الشفعاء عند تراحمهم
وفق ما جرى به النص السالف فان مؤدى ذلك : أن الشفعة فى حق
الانتفاع أو فى حق الرقبة مقررة أصلا لسائر الشفعاء المنصوص
عليها فتوافر (الحكمة) فى تقرير الشفعة فى كل منهم وهى (المضارة)
على ان تجرى (المفاضلة) بينهم عند (تراحمهم) { .

(طعن ١٦٤٤ / ٥١ ق جلسة ١٩٨٥/٤/٩)

الحالة الثانية :- تعدد الشفعاء (من طبقة واحدة) فان الأولوية
واستحقاق كل شافع يكون على قدر ما يشفع به وهو (نصيبه)
(م ٩٣٧ / ٢ مدنى) وهى من نوعان :-

- ١- أولوية بحسب (الدرجة) بين شفعاء من (طبقات مختلفة)
 - ٢- أولوية بحسب (النصيب أو المنفعة) بين شفعاء من طبقة واحدة
 - ٣- ويكون استحقاق كل شفيع (على قدر نصيبه) .
- ويكون التوزيع على الشفعاء (بالتساوي) في حالة (الشركاء المشتاعين)
لاشتراكهم جميعا في عقار واحد مشفوع به (١) ، أما في حالة (الجيران)
فلكون لكل (جار) عقاره ،
- فان العدالة والحكمة تقتضي الرجوع لقانون الشفعة القديم بأعصاره
(عرف مستقر) يجرى عليه العمل ويقتضى بتفضيل الجار الذي
يعود على ملكه (منفعة أكبر) من الشفعة من غيره من الجيران
وذلك هو الحكم العدل أو العادل عند سكوت النص والقول بغير ذلك
يوجب تقسيم العين المشفوعة على الشفعاء (بالتساوي) .
- (طعن ٢١٦٠ / ٥٨ جلسة ١٩٩١/٥/٢٨)

ومن تطبيقات القضاء في هذا الصدد :-

مناط المفاضلة بين الجيران وهي (المنفعة) التي تعود على
الملك الذي يشفع به كل منهم أكثر من غيره من الجيران عدم جواز
الاعتداد بمنفعة الشفيع الشخصية أو المنفعة التي تعود على
المالك الذي كسبه (بعد) البيع أساسا الشفعة (طعن ١٦٦ / ١٨ ق. حنة
١٩٥٠/١١/٢٣) وأن تكون هذه المنفعة أكثر من غيره من الجيران

(١) وانظر الطعن ١٤٥٨ ٥٧ ق جلسة ١٩٩٢/٥/٧ (تزامن الشفعاء وتعدد
وتخلف الشفعة بالنسبة لأحدهم أثره انقاص العقار المطلوب أخذه بالشفعة بقدر نصيبه
مؤداه : تجزئة الصفقة على المشتري بالمخالفة للقاعدة (عدم جواز تجزئة الشفعة :
(وخطأ في تطبيق القانون) .

(طعن ٢١٦٠ / ٥٨ ق جلسة ١٩٩١/٥/٢٨) .

الحالة الثالثة :- اذا كان المشتري شريك مشتاع وشفيع فانه يقدم على من هو في طبقته من الشفعاء او من طبقة أدنى بشـرط أن تكون (ملكيته مسجلة) وقت البيع المشفوع فيه (المادتان ٩٣٦ ب / ٩٣٧ ٣ / مدني)

(طعن ١١٣٩ / ٥٢ ق جلسة ١٩٨٥/١٢/٢٦) ، (طعن ٢٣٢٠ / ٥٢ ق جلسة ١٩٨٦/٤/١٧) ، (طعن ١٨٣٧ / ٦٠ ق جلسة ١٩٩٥/٣/٢٩) . فاذا كان الشفيع من (طبقة أعلى) من المشتري فضل (الشفيع) على المشتري .

ومن أحكام النقض في هذا الصدد :-

بيع عقارات متعددة (منفصلة) عن بعضها - قيام حق الشفيع في ان يأخذ بالشفعة في العقار الذي توافرت فيه أسباب الشفعة دون العقارات الاخرى . (طعن ٣١١ / ٢٣ ق جلسة ١٩٥٧/٣/٧)
موقف الشريعة الاسلامية من شفعة الجار :-

على خلاف :

(١) الحنفية : وترى ثبوت الشفعة للجار مطلقا .

ودليلهم : حديث الرسول عليه الصلاة والسلام (جار الدار أحق من غيره) . وقوله عليه الصلاة والسلام (الجار أحق بشفعة جاره ينتظر بها وان كان (غائبا) اذا كان طريقهما واحد) .

(٢) الملكية والشافعية :- لاتجوز الشفعة الا (للجار المشترك

بحق ارتفاق بالشرب أو المرور)

وسندهم :- ما رواه أن رسول الله صلى الله عليه وسلم (قضى بالشفعة في كل ما لم يقسم ، فاذ وقعت الحدود وصرفت الطرق فلا شفعة) ، وهي تجوز في الأرض والمنزل والبستان ، ولا تجوز في (السفور) .
وقد سلك القاتور الممدنى المصرى (طريقا وسطا بين المذهبين) :-
فأخذ بمذهب الحنفية في اعتبار (الجوار) سبب الشفعة ولكنه قيد : -

١- بالنسبة للمباني والأراضي الفضاء : - اشترط (التلاصق) ويكفى التلاصق فيها من (جهة واحدة) .

٢- بالنسبة للأراضي الزراعية (حالتين) .

١- وجود حق ارتفاق مقرر لمصلحة العقار المشفوع في أرض الجار ، أو
كان للأرض المشفوعة حق ارتفاق لصالح ومنفعة أرض الجار .
٢- تلاصق أرض الشائعة للأرض المشفوعة من (جهتين) . وان تساوى من الثمن (نصف) ثمن الأرض المشفوعة على الأقل .
واستبعد الشفعة للجار (غير الملاصق) . وقد قضت محكمة النقض في (الطعن ٤٠٥ / ٥١ ق جلسة ١٩٨٢/٣/٢) (بأن مجاورة الجار للأرض المبيعة بقطعتين (منفصلتين) يملك كل منهما في إحدى جهات الأرض لا يبيح له الأخذ بالشفعة .

الباب الرابع

خصائص الشفعة

(١) إنها رخصة وليست بحق :-

فلا يجوز لدائني الشفيع استعمال حق الشفعة نيابة عن الشفيع باسمه بطريق الدعوى غير المباشرة ، والتي هي قاصرة على الحقوق فقط (م ٢٣٥ / ١ مدني) وهي (رخصة) تؤدي الى تمليك العقار المبيع للشفيع جبرا عن المشتري ، لذا تعد (قيدا) على حرية التصرف والقواعد ، وينبأ عليه يجب عدم التوسع فيها او قياس عليها .

(٢) لاتضامن بين الشفعاء فيها اذا تعددوا :

وفي ذلك نقول محكمة النقض (التضامن لا يكون الا بناء على اتفاق او نص قانوني ، والحق في الشفعة مصدره (القانون) ولم تنص مواد الشفعة على (تضامن الشفعاء) . وان كانت الطاعنة الأولى ليس لها الحق في الشفعة . لانها - على ما اورده الحكم المطعون فيه - (لاتملك) الأطيان المشفوع بها ، بل لها عليها (حق انتفاع) ، فانه لا يكون لها ان تطلب ذلك الحق بالتضامن مع آخرين ، ولو كان لهم الحق في الشفعة ، وكانت الطاعنة الأولى طلبت مع طاعنين الثانية والثالثة احقيتهم في أخذ الأطيان المشفوع فيها (مثالة) بينهم ، مما مفاده أنهم قاموا (بتجزئته) وهو (ما لايجوز) . (طعن ٢٥٦ / ٤٨ ق جلسة ١٩٨١ / ٤ / ٢)

(٣) اتصالها بشخص الشفيع :

وان كان البعض يرى عدم اتصالها بشخص الشفيع اتصالا وثيقا لأنها:

١- قد ترد على بيع حصة شائعة .

٢- كما انها تتبع وتلازم العقار .

ويترتب على اتصالها بشخص الشفيع مايلي :-

(أ) لايجوز حوالتها او التنازل عنها لغير (المشتري للعقار

المشفوع فيه) (طعن ٢٤٧٤ / ٥٤ ق جلسة ١٩٨٩/١/١٧)

(ب) لايجوز (لدائني الشفيع) استعمالها (بالدعوى غير المباشرة)

نيابة عن الشفيع لأنها (رخصة) وليست حق ، و (الدعوى غير

المباشرة) قاصرة على (الحقوق) (م٢٣٥ / ١مدنى)

(ج) أنها (لاتورث) - ومحكمة النقض المصرية تذهب عكس

ذلك بقولها أنها (حق مالى يورث) .

(٤) أنها حق مالى يورث :

على خلاف :-

الرأى الأول :- (غالبية الفقهاء) (١) ومنهم رائد القانون المدنى

بمصر المرحوم الدكتور / عبد الرزاق السنهورى - كما انه هو

ماتواثرات عليه أحكام محكمة النقض المصرية - وترى انها حق مالى

يورث حتى ولو مات الشفيع (قبل) ابداء الرغبة فى الشفعة أو

(قبل) رفع دعوى الشفعة .

ومحكمة النقض المصرية تطبق ذلك الرأى وتعتقه (حق الشفعة

ينتقل بالميراث) - عدم قابليته للتجزئة : ثبوته لكل وارث اذا

انفرد به ، أو للورثة جميعا اذا اجتمعوا عليه .

(طعن ٩٠٣ / ٥٠ ق جلسة ١٩٨١/٢/٢٤) ، (طعن ١٧١٠ / ٥٤ ق

جلسة ١٩٨٧/١٠/٢١) . وأنه (حق مالى تتوافر فيه عناصر

النفع والتقوم والقابلية للاستثمار فتعد بذلك (مالا يورث) ٠ (طعن ٥/١٦ ق جلسة ١٩٤٦/١/٣١) ، (طعن ٣/٣١١ ق جلسة ١٩٥٠/٣/٧) ، (طعن ١٢١٨ / ٥٣ ق جلسة ١٩٨٧/٤/٢٨) ٠ وأضافت في حكم آخر لها (ولا يمنع من ذلك عدم اجازة ارثه في مذهب أبى حنيفة النعمان) (طعن ٣/٣١١ ق جلسة ١٩٥٠/٣/٧) ٠

الرأى الثانى :- ويذهب الى عدم توريث الشفعية الا اذا (تمت المطالبة بها) ويكون ذلك باعلان رغبته في الأخذ بها (قبل وفاته ، ولو لم يكن قد رفع دعوى الشفعية ، فيكون للورثة رفعها والاستمرار فيها ، ويرى أن ذلك يتفق مع المذهب الحنفى والقانون المدنى المصرى الحالى ٠

أبنا فى الموضوع : نؤيد الرأى الثانى فيما ذهب اليه متفقين فى ذلك مع مذهب الامام لأحمد بن خليل وابن حزم من توريث الحق فى الشفعية فى حالة اعلان الشفيع رغبته فى الخذ بالشفعية (وسندنا فى ذلك : أن الشفعية لا تثبت (رخصتها) الا (باعلان الشفيع رغبته فى الأخذ بالشفعية) (لأنه مناطها وأول اجراءتها) ٠

وفىما يلى - على تفصيل - موقف الشريعة الاسلامية - والقانون المدنى - ومحكمة النقض المصرية من توريث الشفعية ٠

ولا تنتقل لورثته ، والخيارات عنده لاتورث ، وسار معه فى هذا (قدرى باشا) صاحب كتاب (مرشد الحيران مادة ١٤٠ منه) ٠

(١) من هؤلاء الإمام أحمد خليل أحد أئمة المذاهب الأربعة فى الشريعة الاسلامية ومن فقهاء القانون المدنى المرحوم الدكتور / عبد الرزاق السنهورى رائد القانون المدنى بمصر والعالم العربى ٠ أنظر كتابه الوسيط الجزء التاسع (برابعا)

أيضا من هذا الاتجاه صدرت فتوى مفتى الديار المصرية بتاريخ ١٩ رجب عام ١٣١٦ هـ .

ثانيا : مذهبى الشافعية والمالكية :- ويرى ان الشفعية كسائر الحقوق (تورث) وتنتقل بوفاة المورث (لورثته) كل بحسب نصيبه .
وقد أخذت به محكمة النقض المصرية وتواترت أحكامها على ذلك .

ثالثا : مذهب الامام أحمد بن حنبل (ومعه ابن حزم) :

ويرى أنها (تورث) فى حالة (اعلان الشفيع رغبته فى الأخذ بالشفعة . وهذا رأى هو الذى (تؤيده وتعتقه) .

رابعا : القانون المدنى المصرى :- عند وضع مشروعه ثار خلاف بين أعضاء مجلس الشيوخ فنص فيه على انتقالها (بالميراث) . ثم عدل عنه ، ونص على عدم انتقاله بالميراث ، ثم (حذف) عند التصويت النهائى عليه وترك لاجتهاد الفقهاء .

خامسا : محكمة النقض المصرية :- اعتبرت فى الطعن ١٤٨٧ / ٤٨ ق جلسة ١٩٨٢/١١/١١ (أن الشريعة الاسلامية مصدر لأحكام الشفعة ثم القانون المدنى ، وتواترت أحكامها على انتقال حق الشفعة للوارث (بالميراث مطلقا) بغض النظر عن (اعلان المورث رغبته فى الأخذ بالشفعة) متفقة فى ذلك مع مذهب (الشافعية والمالكية) ويراجع الطعون (٩٠٣ / ٥٠ ق جلسة ١٩٨١/١٢/٢٤) ، (طعن ١٧١٠ / ٥٤ ق جلسة ١٩٨٧/١٠/٢١) ، (طعن ١٢١٨ / ٥٣ ق جلسة ١٩٨٧/٤/٢٨) . (طعن ١٠٢٥ / ٤٩ ق جلسة ١٩٨٤/١٢/١٦) ، (طعن ١٩١٠ / ٥ ق جلسة ١٩٨٨/٦/١٦)

(٥) عدم جواز تجزئة الصفقة فى الشفعة :-

عنى هذه القعدة أنه اذا كان المبيع نمشترى عقارا فيجب على الشفيع ان يشفع فى العقار كله فلا يأخذ جزءا أو بعض منه ويترك البعض الآخر حتى يضار المشتري بتبعيض الصفقة عليه .

(طعن ١/٨٥١ ق جلسة ١٩٧٥/٦/١١) ، (طعن ٧٦٥ / ٤٥ ق جلسة ١٩٨٠/٥/٢٨) ، (طعن ٢٤٢٠ / ٥٢ ق جلسة ١٩٨٣/٦/٣٠) ، (طعن ١٦٤٠ / ٥١ ق جلسة ١٩٨٥/٤/٩) . كما ان تعدد البائعين لحصة شائعة و اخذ نصيب بعضهم بالشفعة مؤداه انتقاص المبيع على المشتري والاضرار مع أثر ذلك : عدم جواز الشفعة بأكملها . (طعن ١٩٩٥ / ٥٥ ق جلسة ١٩٩٥/٢/٩) .

ونفرق هنا بين ثلاث حالات :-

الحالة الأولى :- بيع عقار واحد لمشتري واحد : هنا لايجوز تشفيع أن يشفع الا فى (العقار كله) .
(طعن ٢١/٧١ ق جلسة ١٩٧٤/٢/١٨ ، (طعن ١٦٨٥ / ٥٦ ق جلسة ١٩٨٧/٤/٢٨) .

الحالة الثانية : بيع عدة عقارات بموجب عقد واحد يتضمنها ، ونفرق بين فرضين :-

الأول :- اذا كانت هذه العقارات (منفصلة) وغير مخصصة لعمل واحد أو طريقة استغلال واحدة ، فان الشفيع ان يطلب منها ما يريد بالشفعة .

(طعن ٤٥/٣٤٧ ق جلسة ١٩٧٩/٦/٧) بل أنها لو بيعت جميعا (بثمن اجمالى) قدر ما يخص العقار الذى طلبه (خصما من هذا الثمن) بمعرفة (خبير) تنتدبه المحكمة (طعن ٢٣/٣١١ ق جلسة ١٩٥٧/٣/٧) .

الثانى : اذا كانت هذه العقارات (متصلة غير منفصلة) ومخصصة لعمل واحد أو طريقة استغلال واحد بحيث أن استعمال حق الشفعة بالنسبة لبعضها يجعل الباقي (غير صالح) لما أعد له من انتفاء ، مثال : (أن يكون الغرض تخصيصها جميعا لانتاج ما يحتاجه مصنع قائم بجوارها ، هنا يلزم (أخذها جميعا بتمامها) .

(طعن ٣٠/٧٤ ق جلسة ١٩٦٥/١/١٤) ، (طعن ٤٥ / ٣٤٧ ق جلسة ١٩٧٩/٦/٧) .

الحالة الثالثة : - أن يكون المبيع عقارا بيع لعدة مشترين : نفر ق بين أمرين :

الأول : بيع العقار (حصص على الشيوع) لعدة مشترين على الشيوع :-
يكون الأخذ بالشفعة فى نصيب أحد المشترين دون نصيب الباقين اذا توافرت أسباب الشفعة ، دون ان يعد ذلك تجزئة للشفعة لأنها مجزأة من الأصل .

(طعن ١٨٩ / ٤٦ ق جلسة ١٩٧٩/٣/١) ، (طعن ١٩٣٧ / ٦٠ ق جلسة ١٩٩٥/٣/٢٩) (١) .

الثانى: بيع العقار (محدد مفرز) لمشتريين حصة كل واحد منهم مفرزة :-
هنا (تعددت الصفقات) فيكون للشفيع الأخذ بالشفعة فى بعض الصفقات دون البعض الآخر اذا توافرت شروط الشفعة دون ان يعد ذلك تجزئة للشفعة (مثال بيع العقار شقق كل شقة على حدة بمفردها) .

(١) وانظر الطعن ١٨/٤٥ ق جلسة ١٩٤٩/١٢/٢٩ { بيع عقار لعدة أشخاص (مشاعا) لاتصح الشفعة الا فى العقار بتمامه }

(طعن ١٦٥٠ / ٤٩ ق جلسة ١٩٨٢/٢/٢٦) ، (طعن ١٦٨٥ / ٥٦ ق جلسة ١٩٨٧/٤/٢٤) .

وتخلف الشفعة بالنسبة لأحد الشفعاء حال تعددهم أثره : أنقاص العقار المطلوب أخذه بالشفعة بقدر نصيبه مؤداه : تبويض وتجزئة الصفقة على المشتري بالمخالفة للقاعدة وخطأ في تطبيق القانون .

(طعن ١٤٥٨ / ٥٧ ق جلسة ١٩٩٢/٥/٧)

(٦) حواز النزول عن الشفعة من الشفيع (م ٩٤٨ مدنى) :-

التنازل قد يكون صريحا وقد يكون ضمنيا
ويكون التنازل (صريحا) اذا كان (قبل) البيع المشفوع فيه (م ٩٤٨ / أ مدنى) ويحدث ذلك بالنص فى العقد فى أحد بنوده عن نزول (البائع) عن الأخذ فى الحق بالشفعة ، ويكون (ضمنيا) اذا صدر من الشفيع (بعد) البيع المشفوع فيه عمل أو تصرف يفيد عدم استعمال الحق فى الشفعة سواء تم انذار الشفيع أو لم يتم بعكس (النزول الصريح) . (طعن ٥٧٨ / ٥٠ ق جلسة ١٩٧٨/١/١٠) ، (طعن ٩٧٢ / ٥٠ ق جلسة ١٩٨١/١١/١٠) ، (طعن ٢٠٠٣ / ٥٤ ق جلسة ١٩٨٩/٤/٦) ، (الطعن ٣٦٥٨ ، ٣٦٥٩ / ٥٨ ق جلسة ١٩٩٠/١٠/٢٥) ، (طعن ٣٢٦٩ / ٦٢ ق جلسة ٢٠٠١/١/٣٠) فالنزول عنها جائز قبل البيع أو بعده (طعن ١٤٧٨ / ٤٨ ق جلسة ١١/١١/١٩٨٢) .

وبعد الشفيع (متنازلا ضمنيا عن حقه فى الشفعة فى عدة حالات :-

(١) طلب قسمة العقار وتجزئته اذا كان شائعا وعرضها للبيع :-

(طعن ٢٧٦٨ / ٦٩ ق جلسة ٢٠٠١/١١/١١)

(٢) استئجار الشفيع العين من مشتري العقار .

- (٣) اتفاق الشفيع مع المشتري على (حق ارتفاق) .
- (٤) تملك مالك الأرض لشق البناء الذي أقامه بالبيع للغير ، يعد نزولا منه عن حقه في اخذها بالشفعة عند اعادة بيعها من هؤلاء المشترين ، ويكشف عن رغبته في عدم الاحتفاظ بملكية ماباعه لاعتبار أن ذلك هو المفهوم الصحيح لارادة المالك الأصلي في نظام تملك الشق .
- (طعن ١٣١٧ / ٥٠ ق جلسة ١٩٨١/٣/١٩) ، (طعن ٥٣١ / ٤٦ ق جلسة ١٩٧٨/٦/٧) ، (طعن ٢٧٨٦ / ٦٩ ق جلسة ٢٠٠١/١/١١) .

ولا يعد تنازلا من الشفيع :-

- (١) المساوامة :- (طعن ٥٤٢ / ٤٧ ق جلسة ١٩٨١/١/٨) .
- (٢) الرفض لاستكثار الثمن (طعن ١٥/٣٠ ق جلسة ١٩٤٥/١٢/٢٠) ، (طعن ٥٣١ / ٤٠ ق جلسة ١٩٧٥/١١/٢٩) .
- (٣) مجرد عرض العقار المشفوع فيه على الشفيع ورفضه شراؤه لا يعد تنازلا . (الطعان ٣٦٥٩ ، ٣٦٥٨ / ٥٨ ق جلسة ١٩٩٠/١٠/٢٥) ، لأن التنازل الضمني يفترض حصول البيع ثم صدور عمل أو تصرف من الشفيع يفيد حتما الاعراض عن استعمال حق الشفعة واعتبار المشتري مالكا نهائيا للمبيع . (طعن ٢٧٦٩ / ٦٢ ق جلسة ٢٠٠١/١/٣٠)

أثر التنازل عن الحق في اخذ الشفيع العقار بالشفعة بالنسبة لخلفه العام (الورثة) :

النزول عن الحق في الشفعة اذا التزم المورث (الشفيع) في عقد ملكيته ، يلتزم به ورثته من بعده ، لأنه (التزم ودين في تركته) يسأل عنه الورثة في حدودها ، فاذا حدث وبيع عقار

مجاور لعقد المورث بعد وفاته فإنه لا يجوز لورثته أخذه بالشفعة
(لسبق نزول المورث عنها) .

أما إذا قام المورث بتتفيذ هذا الالتزام في حياته بحصول بيع
للعقار المجاور لعقاره ولم يطلب أخذه بالشفعة ، ثم قام المشتري في
حياة المورث ببيع ذلك العقار المجاور مرة أخرى الى مشتر آخر وذلك
في عهد الورثة ، هنا (يجوز) للورثة أخذه بالشفعة .
أثر تنازل الشفيع عن حقه في الشفعة بالنسبة لخلفه الخاص
(المشتري) :-

ذهبت محكمة النقض في الطعان (٣٢٢ / ٢٠ ق جلسة ١٩٥٣/١/٢٢)
(طعن ٥٦٦/٧٠٧ ق جلسة ١٩٧١/٦/١٦) الى التنازل عن الشفعة (التزام)
لا يرتبط به الا من ارتضاه . مثال تنازل صاحب العقار عن حق
الشفعة في عقد شرائه لهذا العقار . عدم سريان على
(المشتري منه) لهذا العقار (لأن هذا التنازل لا يعد حقا عينيا يتبع
العقار في اي يد يكون) .
تعليقتنا على هذا الحكم :-

هذا الحكم صدر في قضية كان يحكمها القانون المدني القديم ، اما
في ظل القانون المدني الحالي الصادر سنة ١٩٤٨ فإنه طبقا م ١٤٦
مدني منه : (يقيد) الخلف الخاص المشتري اذا توافر شرطان :-
١ اذا كان من مستلزماته .

٢- علم المشتري بالتنازل وقت حصول البيع المشفوع به .
ويلاحظ : ان النزول عن الحق يفترض (قيام الحق وثبوته) ثم
التنازل عنه ، فيعد ذلك من (مسقطات الشفعة) أما عدم ثبوت الحق
بداية :

فينبغي (عدم جوازها) فيعد من (موانعها) وفرق بين المسقطات والموانع .

ومن أحكام النقض في هذا الصدد :

تنازل الشفيع عن حق الشفعة . تمسكه بان هذا التنازل مقصور على البيع الذي يصدر من الجار المتنازل له ، وعدم تعديده الى البيع الصادر من المشتري (للغير) . عدم رد الحكم على هذا الدفاع الجوهري (قصور مبطل للحكم) .
(طعن ١٠ / ٢٠ ق جلسة ٢٧ / ٣ / ١٩٥٢) .

الباب الخامس

أحوال سقوط الشفعة ومبطلاتها

أولا : - حالات سقوط الشفعة (م ٩٤٨ مدنى) .

(المانع يلغى الشفعة (ابتداء) ، أما (المسقط) فيسقط الشفعة (بعد أن تقوم)

(١) اذا نزل الشفيع (صراحة) عن حقه ولو (قبل) البيع (م ٩٤٨ / ١ مدنى) ، أما النزول (الضمنى) بعدم قبول الشراء بعد عرض العقار عليه لا يعد نزولا عن حقه فى الأخذ بالشفعة .

(طعن ٣٦٥٩ / ٥٨ ق جلسة ١٩٨٠/١٠/٢٥)

أما المساومة أو اشتراك فى جزء معناه رضاء الشفيع بملكية المشتري وسقوط حقه فى الأخذ بالشفعة .

(طعن ١٤٨٧ / ٤٨ ق جلسة ١٩٨٢/١١/١١) وذهب (الطعن ٤٧/٥٤٢ ق جلسة ١٩٨١/١/٨) الى انه لا يعد تنازلا من الشفيع عن الأخذ بالشفعة .

(٢) مرور (٤ شهور) من تاريخ تسجيل عقد البيع الرضائى لصالح مشتري العقار المشفوع فيه (م ٩٤٨/ب مدنى) . ويحسب الميعاد بالتقويم الميلادى (طبقا م ٣ مدنى) ، و (٣/١٥ مرافعات) .

وبلاحظ :

أن الميعاد يحسب من اليوم التالى (لتاريخ تسجيل عقد البيع الرضائى) وليس من تاريخ اعلان التسجيل للشفيع وينقضى بانقضاء اليوم المماثل لتاريخ التسجيل من الشهر الذى ينتهى فيه

الميعاد ، ولا يعتد في ذلك بعدد الأيام في كل شهر وإذا صادف هذا اليوم (يوم عطلة رسمية) أمتد الى أول يوم من أيام العمل التالي لهذه العطلة ، والمهم أن يتم اعلان الرغبة قبل انقضاء ميعاد الـ ٤ شهور طبقا للنظم المحدد لحصول الاجراء بالشهور المنصوص عليها بمادة ١٥ مرافعات (طعن ١٠٨٨ / ٥٨ ق جلسة ١٩٩٠/٥/٢٢) وتضرب محكمة النقض مثالا للحالة المعروضة عليها أن التسجيل تم في ١٩٨١/٢/٣ فيحسب ميعاد الـ ٤ شهور المقرر بنص م ٦٤٨ مدنى لسقوط الحق في الأخذ بالشفعة اذا لم يتم اعلان الرغبة خلاله من اليوم التالي لتاريخ التسجيل ، أى يوم ١٩٨٢/٢/٤ وتنتهى مدة الأربع شهور بانتهاء يوم ١٩٨٢/٦/٣ ، ويوم ٣ هذا يماثل يوم ٣ الذى تم فيه التسجيل ولم يكتن يوم عطلة رسمية والذى حدث ان اعلان الرغبة في الأخذ بالشفعة تم يوم ١٩٨٢/٦/٥ ، أى بعد اليوم المقرر لانقضاء المدة المقررة وهو ١٩٨٢/٦/٣ بيومين ، معنى ذلك انه تم بعد انقضاء الميعاد ، فسقط حقه في أخذ الحصاة المبيعة بالشفعة .

ويلاحظ :

أن (التسجيل) (حجة على الكافة) ومنهم (الشفيع) سواء علم أم لم يعلم ، فعلم الشفيع (افتراضى قانونا ، وهو (ميعاد سقوط) لا يقف ولا ينقطع ويسرى فى حق عديم الأهلية ، ولا يضاف اليه (ميعاد مسافة) ، ولكن اذا صادف انتهائه يوم (عطلة رسمية) امتد الى أول يوم من أيام العمل . (طعن ٤٥٨ / ٣٥ ق جلسة ١٩٦٩/١٢/٢٥) ، (طعن ٢٠٢٣ / ٥٠ ق جلسة ١٩٨٢/١٢/٢٣) .

(٣) مرور (١٥ سنة) على تاريخ ابرام عقد البيع الابتدائى العرفى غير المسجل .

(٤) عدم ابداء (الرغبة فى الشفعة) من الشفيع خلال (١٥ يوم) من تاريخ وصول انذار البائع او المشتري الى (الشفيع) (م ٩٤٠ مدنى) أو خلال (١٥ سنة من تاريخ ابرام عقد البيع الابتدائى) حال عدم تسجيله .

(٥) عدم ايداع (الثمن الحقيقى للمبيع) الوارد ذكره (بالانذار) خزينة المحكمة الواقع بدائرتها العقار المشفوع فيه) خلال (٣٠ يوم) من اعلان الرغبة فى الشفعة رسميا على يد محضر على ان يكون ايداع الثمن قبل رفع دعوى الشفعة فى نفس يوم الايداع أو فى اليوم التالى له مباشرة ، أو عدم رفع دعوى الشفعة فى الميعاد (وهو ٣٠ يوم من تاريخ ابداء الرغبة فى الشفعة) (م ٤٩٢ / ٢ مدنى) ، (طعن ٤٧/٨٣٢ ق جلسة ١٩٨١/٣/١٧) ، (طعن ٤٨/٧٣ ق جلسة ١٩٨١/١١/٤)

(٦) (التحيل) لاسقاط الشفعة (طعن ١٤٤٥ / ٥٤ ق جلسة ١٩٨٧/٦/١١) لما فيه من ابطال حق المسلم لقوله السلام(لا تتركبوا ما ارتكب اليهود فتسحلوا محارم الله بأدنى الحيل) .

(٧) بطلان (اعلان) أحد الخصوم بشرط أن يكون (غاية من الدفع) وليس وسيلة . (طعن ٢٤٤ / ٣١ ق جلسة ١٩٦٥/١٢/٣٠)

(٨) زوال ملكية الشفيع للعقار المشفوع به من وقت البيع حتى صدور حكم نهائى بالشفعة اذا كان سند الشفيع موصوفا بشرط فاسخ وتحقق الشرط .

(٩) لعدم رفع الدعوى امام المحكمة الواقع بدائرتها العقار أو لعدم اختصام الشفيع كل من البائع والمشتري (م ٩٤٣ مدنى) أو عدم رفع الدعوى فى الميعاد .

(١٠) اذا زادت ملكية الفرد عن ٢٠٠ فدان طبقا ق ١٧٨ / ١٩٥٢ الخاص بالاصلاح الزراعى . (طعن ٢٣٥ / ٢٣ ق جلسة ١٩٥٧/١١/١٤) .

(١١) سوء نية الشفيع وقت اظهار رغبته فى الأخذ بالشفعة بعلمه بالثمن الحقيقى ، ولكنه أخذ بظاهر العقد ، فلا يقبل منه تكمله الثمن ، ولكن يجوز للشفيع دفع ادعاء سوء النية بادعاء جهلة بالثمن الحقيقى لعدم اعذاره ، وأنه مستعد لتكملة الثمن ، او أن عقد شراء المشتري لم يسجل فأودع مايعتقد أنه الثمن الحقيقى . (طعن ٢٧٥ ، ٢٨٦ / ٥٠ ق جلسة ١٩٨٣/١٢/٢٩)

(١٢) شراء الشفيع العقار المشفوع من المشتري .

(١٣) موت الشفيع (قبل) اعلان الرغبة فى الشفعة .

ثانيا : - مبطلات الشفعة : -

١- (موت الشفيع قبل تملك العقار المشفوع فيه قضاء أو رضاء ولا تبطل بموت المشتري .

٢- طلب الشفيع (لجزء) من (المبيع) وليس كل المبيع .

٣- بيع الشفيع (للعقار المشفوع به) قبل تملك (العقار المشفوع فيه) .

٤- عدم اعلان الرغبة فى الشفعة ويلزم فى الاعلان أن يكون رسميا (على يد محضر) (طبقا م ٩٤٢ / ١ مدنى) .

٥- رفع دعوى الشفعة (بعد الميعاد) (بدون عذر مقبول) .

٦- عدم اشمال (الانذار الرسمى على يد محضر) على
(بيان العقار موضوع الأخذ بالشفعة ، والتمن ، والمصروفات
الرسمية ، وشرط البيع ، واسم كل من البائع والمشتري ولقبه
وصناعته وموطنه (م ٩٤١ مدنى) .

الباب السادس

توالى البيوع وتعددتها

أولاً : توالى البيوع

تعريفها : - هى قيام مشتري العقار ببيعه لمشتري آخر .
والفصل فى قيام حق الشفيع فى الأخذ بالشفعة هو (تسجيل)
(اعلان الرغبة فى الشفعة) (م ٩٤٢ مدنى) ، فاذا تم البيع من
المشتري الى المشتري الثانى (قبل) (تسجيل) (اعلان الرغبة فى
الشفعة) فلا يجوز الأخذ بالشفعة الا من المشتري الثانى وبالشروط
التي أشتري بها ذلك المشتري الثانى وأهمها (الثمن) وأساس هذا الالتزام
المواد ٩٣٨ ، ٩٤٢ ، ٩٤٧ مدنى .

(طعن ١٥٢٨ / ٤٩ ق جلسة ١٩٨٣/٦/١٢) ، (طعن ٩١٦ / ٥٧ ق
جلسة ١٩٩٢/١/٢٩) ، (طعن ١٤٢٧ / ٥٤ ق جلسة ١٩٨٨/٢/٢٨) .
ويلزم الشفيع بأدخال (المشتري الثانى) خصماً فى دعوى الشفعه حتى ولو
كان عقد هذا المشتري (صوري) . (طعن ٢٥٣ / ٣٨ ق جلسة ١٣ /
١١ / ١٩٧٣) .

ويشترط فى البيع الثانى :-

١- أن يكون حقيقى وليس صوري (طعن ٩١٦ / ٥٧ ق جلسة
١٩٩٢/١/٢٩) والا اعتبر البيع الأول (قائم) ويعتد به فى
الشفعة ، ولا وجود للبيع الثانى .
(طعن ١٥٣ / ٥١ ق جلسة ١٩٨٥/١٢/٣١) ، (طعن ٢٤٣٤ / ٥٨ ق
جلسة ١٩٩٣/١/٧) ، (طعن ١٠٥٤ / ٥٨ ق جلسة ١٩٩٣/٥/١٩) .

٢- ادخال المشتري الثانى خصما فى الدعوى ، وان ادعاء صورية عقد لا يغنى عن وجوب اختصاصه ليجابه هذا الادعاء .

(طعن ١٦٥٠ / ٤٩ ق جلسة ١٩٨١/٢/٢٦)

٣- أن يكون البيع الثانى مما تجوز فيه الشفعة (م ٩٧٨ مدنى) بالألا يكون لأحد الأصول او الفروع او الزوجة فى زوجية قائمة أو (قريب) لغاية الدرجة الرابعة . أو صهر لغاية الدرجة الثانية .

واذا حدث وتم تصرف المشتري الأول بالبيع لمشتري ثان (بعد) (تسجيل) إعلان الرغبة فى الشفعة لا يحتج بالبيع الثانى على الشفيع .

(طعن ٣٧١ / ٤٨ ق جلسة ١٩٨١/٥/٢٨)

ولا يشترط فى (البيع الثانى) الذى تم (قبل) (تسجيل) إعلان الرغبة فى الشفعة أن يكون ثابت التاريخ أو ان يكون قد أنذر به رسميا أو علم به واقعيًا .

(طعن ٥٤٢٤ / ٦٣ ق جلسة ١٩٩٤/١٠/١٩)

فاذا كان (البيع الثانى) (صورى) اعتبر البيع الأول (قائم) وهو الذى يؤخذ به فى الشفعة ولا يحتج عليه (بميعاد رفعها)

(طعن ٣٧٦ / ٥٠ ق جلسة ١٩٨٣/١١/٢٤) ويعفى الشفيع من

توجيه إعلان الرغبة فى الأخذ بالشفعة الى (المشتري الثانى)

(طعن ٣٦٥٨ / ٥٨ ق جلسة ١٩٩٠/١٠/٢٥) بشرط : اختصاص

(المشتري الثانى) ليكون الحكم الصادر فى مواجهته (حجة عليه)

(طعن ١٣٨٣ / ٥٥ ق جلسة ١٩٨٩/٣/٩) ، (طعن ١٠١٨ / ٥٨ ق

جلسة ١٩٩٠/٢/١٨) ، (طعن ١٠٥٤ / ٥٨ ق جلسة ١٩٩٣/٥/١٩) ،

(طعن ٢٤٣٤ / ٥٨ ق جلسة ١٩٩٣/١/٧) .

ويجب في توالى البيوع : توجيه اعلان الرغبة الى المشتري الأول المعتبر (بائع) والمشتري الثانى (المشفوع منه) (أى جميع المشتريين مع ملاحظة تغير صفتهم كبائعين ومشفوع منهم) ، والمالك الأصلي بموجب عقد مسجل وذلك لعدم انتقال الملكية للمشتري الأول (بالتسجيل) .

ويلاحظ : انه اذا لم يسجل (الشفيع) (اعلان الرغبة فى الأخذ بالشفعة) وأثناء نظر دعواه - قبل صدور حكم نهائى فيه - قام مشتر ثان غير المشفوع منه و (سجل عقده) ، فان ذلك يؤدى الى:(انفساخ)بقية العقود ومنها العقد المشفوع فيه فيسقط بذلك حق الشفعة المقامة من اجله دعوى الشفعه ويتعين رفضها .
(طعن ١٢٠٢ / ٤٩ ق جلسة ١٩٨٢/١٢/٣٠)

ومن أحكام النقض فى هذا الصدد :-

١-امتناع الأخذ بالشفعة فى البيع الثانى أثره : امتناع الأخذ بها فى البيع الأول الذى يجيزها عليه ذلك : البيع الثانى ينسخ البيع الأول شرطه (أن يكون جديا) . صورته (صورية مطلقة) (أثره) : عدم ترتيب آثاره او انتقال الملكية بمقتضاه الى المشتري الثانى . عليه ذلك : انعدامه قانونا وعدم قيامه أصلا فى نية عاقيه مؤداه عدم جواز الأخذ بالشفعة لأى سبب فى البيع الثانى الصورى (صورية مطلقة) ولايحول دون الأخذ بها فى البيع الأول متى توافرت شروطه فيه ولو كان البيع الثانى (مسجلا) . طعن الشفيع الأخير بهذه الصورية . التزام المحكمة ابتداء أن تتصدى لبحثه وان تقول كلمتها فيه .

• ضمن ٢٧٤١ / ٦٣ ق جلسة ٢٨ / ١ / ٢٠٠٠) • ذلك أن العقد
تصوري (مطلقا) منعدم وغير موجود والتسجيل لا يصح باطلا •
٢- طلب الطاعنة الأخذ بالشفعة في البيع الأول الذي يجيزها
وطعنها (بالصورية المطلقة) في البيع الثاني • امتناع الأخذ
بالشفعة في البيع الأخير لايحول دون تحقيق هذه الصورية
وتمكين الطاعنة من اثباتها توصلا لاهدأ أثره • انتهاء المحكمة
الى انه حتى ولو كان (الثمن) (غير حقيقي) في البيع الثاني فان
الشفعة غير جائزة لوجود (صلة مصاهرة من الدرجة الأولى بين
طرفيه فهما بان الطعن بالصورية ينصب على هذا الثمن فقط حين
أنه طعن بالصورية المطلقة • خطأ في فهم الواقع وفي
تطبيق القانون و (قصور مبطل) •

(طعن ٢٧٤١ / ٦٣ ق جلسة ٢٨ / ١١ / ٢٠٠٠)

ثانيا : تعدد البيوع :

تعريفه : هو قيام نفس البائع ببيع ذات العقار المبيع لأكثر من
مشتري ، فيحق (للشفيع) طلب الشفعة (في أى عقد منها)
بشرط : (بقاء) (ملكية) العقار المبيع (للبائع المالك
الأصلي) وعدم انتقالها لأحد المشتريين (بالتسجيل) ، فاذا انتقلت
لأحدهم فان الشفيع يوجه طلبه في الأخذ بالشفعة (لهذا البيع فقط)
لاستحالة نقل الملكية لباقي العقود لاستنفاد الملكية واستحالة تنفيذها
لباقي العقود فتعد (مفسوخة) (١) •

(طعن ٧٦٦ / ٦٢ ق جلسة ٢٧ / ٦ / ١٩٩٨)

وانظر الطعن ١٢٠٢ / ٤٩ ق جلسة ١٩٨٢/١٢/٣٠ : (إذا بيع
العقار من نفس البائع أكثر من مرة ، كان للشفيع أن يشفع في أي
من هذه البيوع طالما بقيت الملكية (للبائع) ، فإذا انتقلت
الملكية (لمشتري آخر) (غير) (المشفوع منه) (بتسجيله عقده)
(قبل) (تسجيل) (اعلان الرغبة في الشفعة) فان طلب الشفعة يكون
(غير مقبول) ، لان الشفعة سبب كاسب للملكية وهي في هذه الحالة
لاتؤدي الى انتقال الملكية (للشفيع) ، فان هو ادعى صورية هذا
(العقد المسجل) لايلتفت الى ادعائه (مالم يختصم جميع المشتريين
فيه) والا بقيت (دعواه) (غير مقبولة) .
وللمشتري الأول باعتباره (غيرا) بالنسبة للتصرف الثاني الصادر من
البائع الأصلي (لمشتري آخر) عن ذات العقار اثبات صورية هذا
التصرف بكافة الطرق (م ٢٤٤ مدني) وان يتمسك (بالعقد المستتر)
(طعن ٩ / ٥٩ ق جلسة ١٩٦٩/٢/٦) . ويصدر حكم المحكمة الدستورية
العليا في القضية رقم ١٢ / ٢٢ ق دستورية جلسة ١٩٩٤/١/١
والمنشور بالجريدة الرسمية عدد ٣ تابع بتاريخ ١٩٩٤/١/٢٠
بصححة دستورية م ٢٣ ق ٣٦ / ١٩٨١ الخاص بايجار الأماكن باعتبار
البيع الثاني (باطلا) ولو كان (مسجلا) أصبح
البيع الثاني (باطل) لايجوز الأخذ بالشفعة فيه ويكون الأخذ
بالشفعة في (البيع الأول) فقط حسب المواعيد ، فان لم تراع تلك
المواعيد (سقط الحق في الأخذ بالشفعة) .

(١) انظر نظرية الشفعة للمستشار / عزت حنورة ص ٨٦ ، ص ١٤٣ ، ص ٧٦

الباب السابع

ماتجوز فيه الشفعة وما لاتجوز

أولا : ماتجوز فيه الشفعة :

(١) البيع بعقد ابتدائي عرفي (لم يسجل) مادام (باتا لازما)
 طالما لا يوجد في القانون شرطا بلزوم التسجيل لجواز الشفعة فلا
 يشترط أن يكون بعقد مسجل أو ثابت التاريخ . (طعن ١٧٣ / ١٨
 ق جلسة ١٨/٥/١٩٥٠) ، (طعن ٨١ / ٤ ق جلسة ٢٦/١٢/١٩٥٣)
 بشرط : عدم اقترانه بعربون (طعن ١٧٣ / ١٨ ق جلسة
 ١٨/٥/١٩٥٠) وذهبت محكمة النقض عكس ذلك في حكم لها
 صادر بجلسة ٣/٤/١٩٤٧ الى جواز الأخذ بالشفعة في العقد
 الابتدائي ولو أقرن بعربون ، وذهبت محكمة الاستئناف المختلط
 بجلستها في ٦/٣/١٩٤٥ الى (عدم جواز الأخذ بالشفعة في عقد
 البيع الابتدائي المقترن بعربون الا اذ أصبح المبيع (باتا) ولم
 يعدل عنه احد الطرفين (السنهوري الوسيط الجزء التاسع ص
 ٥٠٠ - ٥٠١) .

(٢) البيع (الباطل بطلانا نسبيا) لنقص أهلية أو عيب ارادة .

(٣) البيع (الصوري صورية نسبية وليست مطلقة) اذا كان الشفيع
 (حسن النية لايعلم به) وقت تعامله (طعن مدني ٢٣/٣٢ ق جلسة
 ١٨/١٠/١٩٦٦) وباعتباره من (الغير) له حق التمسك بالعقد
 الظاهر دون العقد المستتر واثبات الصورية بكافة الطرق (طعن ١٣٢٦ /
 ٤٩ ق جلسة ٢٩/٥/١٩٨٣) فاذا كان الثمن المذكور بالعقد أقل من

التمن الحقيقي للتهرب من رسوم التسجيل فلا يجوز الاحتجاج على الشفيع إلا بالتمن المذكور بالعقد الظاهر دون تكليفه باثبات التمن الحقيقي (طعن ٣٢٢ / ٢٠ ق جلسة ١٩٥٣/١/٢٩) وان البيع الصوري صورية مطلقة معدوم لوجود له .

(٤) العقار بالتخصيص .

(٥) الوعد بالبيع من جانبين (الوعد المتبادل) باعتباره (بيع تام) (طعن ٤١٧ / ٣٦ ق جلسة ١٩٧٥/٥/٢٥) .

(٦) بيع (المزااد الاختياري) و (بيع المظاريف) (لعدم توافر العلانية)

(٧) عقد البيع (القابل للإبطال) ومثاله :-

بيع مالك الغير مادام قائما لم يقض ببطالانه .

(طعن ٩٦١ / ٤٧ ق جلسة ١٩٧٩/١/١٠)

(٨) البيع المعلق على (شرط صريح فاسخ) ، فاذا فسخ العقد (بعد) طلب الشفعة يظل حق الشفيع (قائم) لا يسقط طالما لم يتحقق الشرط ، وله اجبار البائع بالمضى معه في البيع لا مع المشتري .
(طعن ٧٢٠ / ٤٦ ق جلسة ١٩٨٠/٦/٣) (الطعنان ٢٨١ ، ٩٥٢ / ٤٩ ق جلسة ١٩٨١/٣/١٢) .

(٩) بيع حق الانتفاع (مستقلا) عن حق الرقبة (طبقا نص م ١/٩٨٥ مدنى)
(طعن ١٠٣ / ٤٨ ق جلسة ١٩٧٩/١٢/١٣) (طعن ١٦٤٤ / ٥١ ق جلسة ١٩٨٥/١١/٩) .

(١٠) البيع السائر لهبة اذا كان (الشفيع حسن النية) .

(طعن ٤٨٧ / ٥٠ ق جلسة ١٩٨٤/١/٢٤) .

(١١) تجوز للشفيع اذا كان (زميا) .

(١٢) اذا صدرت من الشخص (المعنوى) .

(الطعان ٢٢٤٣ ، ٢٣٦٥ / ٥٢ ق جلسة ١٩٨٧/١/١٥) .

(١٣) حق الارتفاق (طبقا م ٩٣٦ / هـ مدنى) اذا وقع على عائق الأرض

المشفوع بها أو الأرض المشفوع فيها ويخدم الأخرى .

(١٤) اعلان الشفيع رغبته فى الأخذ بالشفعة (قبل) التقايل يجعل حقه

(قائم) (طعن ١٦٨ / ٢١ ق جلسة ١٩٥٤/ ٣ / ٢٥) ، (طعن ٧٢٠ / ٤٦

ق جلسة ١٩٨٠/٦/٣) .

(١٥) الشريك فى حق الانتفاع له الحق فى الأخذ بالشفعة فى

حصه شائعة فى حق الانتفاع ببيعها من شريك آخر لأجنبى .

(١٦) تجوز فى بيع شريك على الشيوع (لحصه مفرزة

(قبل) (القسمه) (طبقا لنص م ٩٣٦ مدنى) .

(طعن ٣٨٤ / ٤٨ ق جلسة ١٩٨٣/١/٣٠) ، (طعن ١٥٨٨ / ٥٦ ق

جلسه ١٩٩١/٥/٢٣) .

(١٧) حكم صحة التعاقد المنتهى (صلحا) لان الصلح لم يترتب عليه

انحلال البيع ، بل يظل (قائم) فتجوز فيه الشفعة .

(طعن ٦٥٤ / ٤٥ ق جلسة ١٩٧٨/٥/٢٥) ، (طعن ٨٣٩ / ٥١ ق

جلسه ١٩٨٤/١٢/١٣) .

(١٨) تجوز فى (البيع المعلق على شرط واقف) .

(طعن مدنى / ق جلسة ١٩٥١/١١/٢٩)

(١٩) البيع ولو وقع من (مشتر لم يسجل عقد شرائه) هو (بيع

قائم) ومنتج لأثاره ، فتثبت فيه الشفعة ، ثبوتها فى كل بيع استوفى

أركانها . (طعن ١٣٨٣ / ٥٥ ق جلسة ١٩٨٩/٣/٩)

(٢٠ أ) نص م ١/٢ من قانون تملك الأجانب للعقارات المبنية والأراضي الفضاء اجازت (استثناء) من الحظر المنصوص عليه في المادة الأولى ، للأجنبي اكتساب ملكية العقارات المبنية والأراضي الفضاء (اذا كانت ملكية العقار لحكومة أجنبية لاتخاذ مقر لبعثتها الدبلوماسية أو القنصلية أو لسكنى رئيس البعثة وذلك بشرط (المعامل بالمثل) أو كانت الملكية لاحدى الهيئات أو المنظمات الدولية . واذا كان ذلك فان (مصلحة) الطاعنة وقد قررت انها تبغى الأرض المشفوعة فيها (لتوسيع مقر بعثتها تكون قائمة) طالما أن احد من المطعون ضدهم لم يدع عدم توافر ما اشترطته تلك المادة لجواز تملك الأرض موضوع النزاع عن طريق (الاستثناء) .

(طعن ٤٥٠ / ٤٥ ق جلسة ١٧/١/١٩٧٩)

(٢٠ ب) حظرت المادة الاولى من قانون ٨١ / ٧٦ بتنظيم تملك الاجانب للعقارات بمصر . واكتساب ملكية الاجانب للعقارات بمصر عدا (الميراث) الا ان ذلك القانون استثنى من المادة الثانية منه ان تكون ملكية العقار لحكومة اجنبية لاتخاذ مقر لبعثتها الدبلوماسية او القنصلية او لسكنى رئيس البعثة بشرط المعامل بالمثل او كانت الملكية لاحدى الهيئات او المنظمات الدولية وكذلك حالات موافقة مجلس الوزراء التى تتوافر فيها شروط معينة . لما كان ما تقدم وكان الطعن (سودانى الجنسية) ولم يحصل على موافقة مجلس الوزراء كنص القانون سيتمتع القضاء وثبوت حقه فى الاخذ بالشفعة (طعن ١١٣ / ٦١ ق . جلسة ٢٩ / ٥ / ١٩٩٧) .

(٢١) جواز الشفعة فى بيع أرض الحكومة الحاصل (بطريق المظاريف) (لعدم تحقق شرط العلانية) وعدم التسوية بينه وبين البيع الحاصل بطريق المزايدة . (طعن ٧٧ / ١٦ ق جلسة ٢٧/٥/١٩٤٦) .

(٢٢) ملكية الشفيع لعقاره المشفوع فيه بموجب (عقد بيع وفائى) يجوز له الخذ بالشفعة مادام لم يصدر حكم فى الدعوى المرفوعة ضده ببطان عقده (طعن ١٦٦/١٨ ق جلسة ٢٣/١١/١٩٥٠)

(٢٣) بطلان العقد المشفوع (قبل) الحكم بالشفعة أو (بعدها) فان الحالة الأولى (تسقط حق الشفيع فى الأخذ بالشفعة) والحالة الثانية تزيل حق الشفيع على العقار المبيع .

(طعن ٩٧٤ / ٥٥ ق جلسة ١٨/١٢/١٩٩١) .

(٢٤) قسمة منفعة وحدات العقار قسمة مهايذ مكابية . مع بقاء الشيوخ قائما فى ملكية الأرض والأجزاء المشتركة . لا يترتب عليه تحول القسمة المكانية الى قسمة نهائية أو زوال

حالة الشيوخ . أثره . للشريك طلب الأخذ بالشفعة بوصفه شريكا على الشيوخ فى هذا العقار . ولو أستمريت القسمة ١٥ سنة .

(طعن ٥٤٢٤ / ٦٣ ق جلسة ١٩٩٤/١٠/١٩)

(٢٥) قيام الحارس على أموال . رعايا الأمان ببيع عقار بالمزاد - النص فى قائمة شروط البيع على ضرورة موافقته على الثمن الراسى به المزاد على حقه فى الغاء البيع بدون ابداء أسباب . هذا البيع تجوز فيه الشفعة (م ٩٣٩ مدنى) فمثل هذا البيع وان تم بطريق المزاد الا انه لايتفق مع (البيع الجبرى) الذى يرسى فى المزاد على صاحب آخر عطاء بدون مصادقة أحد .

(طعن ٣٣٦ / ٢٢ ق جلسة ١٩٥٦/٥/١٧)

(٢٦) بيع مصلحة الأملاك لعقاراتها بمزاد بشروط مصادقة وزير المالية ببيع عقارات القصر الذى كان يتم أمام المجالس الحسبية - هى بيوع تجوز فيها الشفعة برغم حصولها بالمزاد أمام جهة الادارة أو المجلس الحسبى المختص .

(طعن ٣٣٦ / ٢٢ ق جلسة ١٩٥٦/٥/١٧)

(٢٧) التقايل الذى يتم (بعد) طلب الشفعة - لا أثر له على حق الشفيع لأخذ العقار المشفوع فيه بالشفعة .

(طعن ٧٢٠ / ٤٦ ق جلسة ١٩٨٠/٦/٣)

ثانيا : ما لاتجوز فيه الشفعة : (موانع الشفعة) (م ٩٣٩ / ١ مدنى)

(١) الحالات المنصوص عليها (م ٩٣٩ / ١ مدنى) وهى :-

أ - البيع (بالمزاد العلنى) أمام (القضاء) وليس الأفراد أو الادارة أو المجلس الحسبى فى حال بيع عقار القاصر .

ب- البيع بين الأصول والفروع مهما علا أو نزل ، أو بين أحد الزوجين للآخر حال قيام الزوجية ، أو بين الأقارب حتى الدرجة الرابعة فلو لم تم البيع من أبن عم ، وابن ابن عم لم تجز فيه الشفعة لأننا هنا أمام قرابة من الدرجة الخامسة ، والحد الأقصى طبقا للقانون الدرجة الرابعة (طبقا للمواد ١/٣٥ ، ٢/٣٥ ، ٣٦ ، ٣٧ مدنى ، وليس طبقا لنظام الموارد) أو صهر حتى الدرجة الثانية .

ج - اذا بيع العقار ليجعل محل عبادة أو ليلحق بمحل عبادة كمسجد أو كنيسة ولايسرى النص على مايباع ليخصص مستشفى او مدرسة خيرية .

د - الوقف .

(٢) اعلان الرغبة فى الشفعة (بعد) (التقايل) . (طعن مدنى ١٦٨ / ٢١ ق جلسة ١٩٥٤/٣/٢٥) أما (قبله) فتجوز فيه الشفعة (طعن ٧٢٠ / ٤٦ ق جلسة ١٩٨٠/٦/٣) . وقد اعتبرت محكمة النقض (التقايل) فسخ اتفاقى لعقد البيع بأثر رجعى . ونرى أن الشفعة تجوز فى التقايل اذا تبين من تكييفه أنه (عقد بيع جديد) اذا تحقق شرطان :-

الاول : وجود زيادة أو نقص فى العقار أو الثمن .

الثانى : اذا تبين ان المتعاقدين لن يقصدا فسخ العقد أو اعادة الحال الى ماكان عليه بأثر رجعى .

(٣) (المنقول) (لعدم امكان قسمته) لقوله عليه الصلاة والسلام (لاشفعة الا فى ربع أو حائط) فالعقار (ثابت) لايمكن نقله والأشجار والمباني (توابع) ، أما اذا قطعت أو ازيلت وبيعت مستقلة فلا تجوز فيها الشفعة (منقول) .

(٤) العقار الذى (تمت قسمته) ولو لم يسجل عقد القسمة نظرا لأن القسمة يحاج بها بين المتقاسمين (طعن نقض مدنى / ق جلسة ١٩٤٨/٥/٢٠) واذا كان ما انتهى اليه الحكم منه تكييف المحرر المتنازع عليه بانه (قسمة نهائية) وليس (قسمة مؤقتة) هو تكييف صحيح تؤدى اليه عبارة العقد ، ثم رتبت الحكم على ذلك عدم أحقية الشريك المتقاسم فى الخذ بالشفعة فانه لا يكون قد خالف القانون .
(طعن ٥٤٢٤ / ٦٣ ق جلسة ١٩٩٤/١٠/١٩)

(٥) البيع المقصور على أشخاص معينين لاعتبارات تتعلق بشخصية المشتري أو لمصالح اجتماعية وسياسية (تصرف ذو طابع خاص) .
اعتباره متراوفا بين البيع والهبة والصلح مما لا تجوز فيه الشفعة . (طعن ٢٤١١ / ٥٤ ق جلسة ١٩٨٥/١٢/٢٦)، (طعن ٣١٦٠ / ٥٨ ق جلسة ١٩٩١/٥/٢٨)، (طعن ٦١٣ / ٥٤ ق جلسة ١٩٩١/٣/١٢) .

(٦) تصرف (الحارس العام) على اموال الخاضعين لأحكام الأمر رقم ١٣٨ / ١٩٦١ لبيع العقارات المبينة المملوكة (للخاضعين للحراسة) الى شركات التأمين (تصرف دون طبيعة خاصة) -عدم اعتباره (بيعا عاديا) مما تجوز فيه الشفعة ، عدم ايراد نص خاص يمنع الأخذ بالشفعة فى هذه الحالة لا يؤدى الى اباحة الشفعة فى تلك المباني التى يحصل عليها التصرف فيها تنفيذا لقرار رقم ١٩٦٣/١٤ مادام لا يتوافر فى هذه التصرفات الشروط اللازمة للأخذ بالشفعة طبقا لأحكام القانون المدنى .

(طعن ٣٣٣ / ٣٥ ق جلسة ١٩٦٩/٦/١٢)

(٧) طلب الأخذ بالشفعة (امتناعه على البائع في مواجهة من اشترى منه العقار) ، حتى لو انتقل اليه حق الشفعة (بالميراث) ، لان في ذلك تعرضا منه للمشتري في العقار المبيع واخلال (بالتزامه الأبدى) وليد عقد البيع ونقضا لهذا العقد ، فمن وجب عليه الضمان امتنع عليه التعرض (م ٤٣٩ مدنى) .

(طعن ١٩٢٠ / ٥٥ ق جلسة ١٩٨٨/٦/١٦)

(٨) بيع (الشفيع) (عقاره) (المشفوع به) (قبل) صدور حكم نهائى بثبوت حقه فى الشفعة بموجب عقد بيع ابتدائى ، من أسباب سقوط الحق فى الشفعة ، أيضا من أسباب سقوط الحق فى الشفعة نزول الشفيع عن حقه فيها ولو (قبل) البيع .

(طعن ١٢١٨ / ٥٣ ق جلسة ١٩٨٧/٤/٢٨) ، (طعن ١٩٢٠ / ٥٥ ق جلسة ١٩٨٨/٦/١٦) .

(٩) بيع مالك الأرض لطوابق وشقق المبنى الذى اقامه (للغير) يعد (نزولا ضمنيا) منه عن حقه فى أخذه بالشفعة اذا ما أراد مشتموها منه بيعها (للغير) ، لأن ذلك يكشف عن رغبة فى عدم الاحتفاظ بملكية ما باعه ، وباعتبار أن ذلك هو المفهوم الصحيح لارادة المالك الاصلى فى نظام تملك الطوابق او الشقق .

(طعن ١٩٢٠ / ٥٥ ق جلسة ١٩٨٨/٦/١٦) ، (طعن ١٩١٧ / ٥٠ ق جلسة ١٩٨١/٣/١٩) .

(١٠) لاتجوز الشفعة فى (الصلح) الواقع فى شأن ملكية عقار لانه ليس ناقلا للملكية ، بل كاشفا عنها ومقررا لها ، ولما تقتضى طبيعته من ان يتنازل ويترك كل طرف شيئا من حقه ، فلا يجوز أن ينتفع (الأجنبى) بفائدة مقررة لمنفعة (التصالح) ، كما انه يستلزم من قبل طرفيه

واجبات شخصية) لا يمكن أن يحل فيها (أجنبي) عن العقد مثل طالبى
الشفعة .

(طعن ٨٣٩ / ٥١ ق جلسة ١٣ / ١٢ / ١٩٨٤)

- (١١) (المستأجر بأجرة) نظرا لأنه (غير مالك) .
- (١٢) لا يجوز أخذ الأراضى الموزعة على صغار الفلاحين بالشفعة طبقا
م ٩ من المرسوم بقانون ١٧٨ / ١٩٥٢ (م ٣٨٦ تعليمات شهر ٢٠٠١) .
- (١٣) الشفعة (الرضائية) وهى (نزول) المشترى للشفيع عن
العقار المشفوع فيه لأنها (ليست عقد بيع) ، (فلا شفعة فى
الشفعة) بعكس الشفعة (القضائية) لأن (الرضا فيها غير متوافر) .
- (١٤) (الوعد بالبيع من جانب واحد فقط) وذلك (لعدم اعتباره بيعا) .
- (١٥) (البيع الصورى صورية مطلقة) باعتباره (عقد معدوم لا
وجود له) .

(١٦) (الحكر) لإلغاء الوقف على غير الخيرات بالقانون ١٨٠ / ١٩٨٠ .

(١٧) املاك الدولة (العامة والخاصة) .

(١٨) سند الملكية المعلق على شرط واقف .

- (١٩) لا يجوز لمالك المبنى المطالبة بالشفعة الا (بعد)
(تسجيل حق القرار) (وهو عقد شراء الأرض المقام عليها المبنى)
والذى يجعله صاحب حق عينى أصلى يعطى له الحق فى ذلك .
- (طعن ٤٧٥ م ٥٩ ق جلسة ٢٥ / ١٠ / ١٩٩٤)

(٢٠) (المشترى لجزء مفرز) لا يجوز له طلب الشفعة فى (جزء
شائع) من ذات العقار اذا تم بيعه لأنه لا يجوز له طلب الشفعة
على خلاف سنده .

(طعن نقض مدنى / ق جلسة ٣٠ / ١١ / ١٩٥٠)

(٢١) بيع مصلحة الملاك الأميرية أرضاً بطريق (الممارسة) بثمن روعى فى تقديره اعتبارات خاصة ، اعتبره متراوح ما بين (البيع والهبة والصلح) .

(طعن ٤٧ / ٢٢ ق جلسة ١٩٥٦/٢/١٦)

مواعيد الشفعة (مواعيد سقوط)

هى (مواعيد سقوط) وليست (مواعيد تقادم) ، فالتقادم يرد على (حق) وليس على (رخصة) ، وهى من (النظام العام) تقتضى بها المحكمة من تلقاء نفسها ، دون توقف على طلب من الخصوم ، وهى (لا تنقطع) فتسرى فى حق عديم الأهلية والمفقودين والمحكوم عليهم بعقوبة جنائية كما (لا تقف) باى مانع يتعذر معه (المطالبة القضائية) ، يعكس أحكام التقادم المسقط ، فهى ليست من النظام العام ، فيجوز الاتفاق على ما يخالفها ، وتقف وتتقطع ولايجوز التمسك بها لأول مرة أمام محكمة النقض ، وللخصوم (البائع والمشتري) حق الدفع بسقوط الحق فى الشفعة فى اى حال تكون عليها الدعوى ولو أمام محكمة الاستئناف .
وتحسب مواعيد الشفعة من وقت انعقاد البيع وليس من وقت تحقق الشرط .

الباب الثامن

مراحل الشفعة الاجرائية أمام القضاء

أولاً :- انذار رسمي على يد محضر من البائع أو المشتري لمستحق الشفعة (الشفيع) أو (وكيله) (م ٩٤٠ مدنى) يطلب فيه من الشفيع ابداء رغبته فى اخذ العقار المبيع بالشفعة خلال (١٥ يوم) من تاريخ (علمه) ووصول الانذار اليه والا (سقط حقه) فى الشفعة .

مايجب فى الانذار (م ٩٤١ مدنى) :

يجب اشتماله على (بيان العقار المبيع كافيا ، وثمان المبيع ، والمصروفات الرسمية (كالسمرة والأتعاب) وشروط البيع وأسم البائع والمشتري ولقبه وصناعته ومواطنه) والا وقع الانذار باطلا (وأصبح ميعاد اعلان الرغبة فى اخذ العقار المبيع بالشفعة (مفتوحا) أمام الشفيع الى مابعد تسجيل البيع بـ ٤ شهور .

(الطعان ١٢٥٢ ، ١٢٦٩ / ٥٢ ق جلسة ١٩٨٦/٦/٣) ، (طعن ١٤٣/٥٤ ق جلسة ١٩٩٣ / ٦ / ٨) ، (طعن ٢١٨٤ / ٥١ ق جلسة ١٩٨٥ / ١ / ٢٩) ، (طعن ١٧٢ / ٥٤ ق جلسة ١٩٩١/٥/١٤) . أما اذا خلا الانذار من بيان موطن البائعة فانه يقع (باطلا) ولا تفتح به المواعيد التى يتحتم خلالها على الشفيع ابداء رغبته فى الأخذ بالشفعة (طعن ١٤٣ / ٥٩ ق جلسة ١٩٩٣/٦/٨) .

الغرض منه : إعلام الشفيع بالبيع وأطرافه وشروطه لاتاحة الفرصة له لابداء رغبته فى الشفعة خلال (١٥ يوم) من تاريخ الانذار والا سقط حقه فى الشفعة .

والانذار اجراء (اختيارى وجوازى) (لأى من البائع أو المشتري) وليس وجوبى ، ويكفى قيام أحدهما به .

وبالانذار :- يتحقق للشفيع (العلم البقئ بالشفعة) (فيلزمه) باعلان رغبته فى الخذ بالشفعة) خلال (١٥ يوم) من تاريخ العلم بالانذار ، والا سقط حقه فى الشفعة (م ٩٤٠ ، ٩٤١ مدنى)

وبالانذار :- يبدأ سريان ميعاد مدة سقوط الحق فى الشفعة المقرر لابداء الرغبة فى الشفعة (طعن ٤٩/٦٦٩ ق جلسة ١٩٨٢/١١/٢٤) (طعن ٤٩ / ٢٩٠ ق جلسة ١٩٨٢/١٢/٢) ولايغير من ذلك علم الشفيع بغير هذا الانذار (طعن ٥٢/١٨ ق جلسة ١٩٨٦/٢/٢٠)

وبلاحظ ان :- الانذار ذا أثر (سلبى) على الشفيع المعلن ، فاذا تعدد الشفعاء وجب توجيهه الى (جميع) الشفعاء كل فى موطنه والا وقع (باطلا)

وقد شرع الانذار : لقطع طريق (المماطلة) على الشفيع باعلان رغبته خلال مدة قصيرة (١٥ يوم) بحيث انه اذا لم يبادر باظهار رغبته خلالها (سقط حقه فيها) (واستبقى فى يد المشتري)

ولايسرى ميعاد الـ ١٥ يوم المقرر للتقادم المسقط لحق الشفيع الا من تاريخ ارسال ووصول (الانذار الرسمى اليه) بوقوع البيع وعلم الشفيع به ، ولايغنى عنه أى طريق آخر (طبقا للمادتين ٩٤٠ ، ٩٤١ مدنى) ، (طعن ٤٩ / ٢٩٠ ق جلسة ١٩٨٢/١٢/٢) ، (طعن ٣٤ / ٥٦٥ ق جلسة ١٩٦٨/١٢/٢٦) .

وبالانذار :- يتحقق (العلم) (فلا يلزم) الشفيع (باعلان رغبته)
الا بعد حصول ذلك الانذار ولو علم بالبيع قبل ذلك . (طعن ٦٦٩ /
٤٩ ق جلسة ١٩٨٢/١٢/٢٤) ، (طعن ٥٦٥ / ٣٤ ق جلسة
١٩٦٨/١٢/٢٦) .

وعدم حصول انذار من البائع او المشتري الى الشفيع : يجعل اعلان
الرغبة فى الأخذ بالشفعة (منفتحا) أمام الشفيع الى مابعد(تسجيل البيع)
(بأربعة أشهر) (طبقا نص المادة ٩٤٨ / ب مدنى) (طعن ١٧٢ / ٥٤
ق جلسة ١٩٩١/٢/١٤) .

ومن أحكام النقض :

١-الانذار الموجه من البائع أو المشتري للشفيع ، لا يعدو ان يكون ورقة
من أوراق المحضرين يخضع لما تخضع له هذه الاوراق من احكام الصحة
والبطلان ، فيجب ان يتضمن بيانات جوهرية تتعلق باسم المعلن والمعلن
اليه وموطن كل منهما وبيان العقار الجائز أخذه بالشفعة واسم كل من
البائع والمشتري ولقبه وصناعته وموطنه وثمان المبيع والمصروفات
الرسمية وشروط البيع والا كان (باطلا) . واذ لم يحدد المشرع طريقة
معينة لاعلانه ، فانه يتعين على المحضر تسليمه الى الشخص المراد
اعلانه أو فى موطنه ، فاذا لم يجد ذلك الشخص جاز تسليمه الى وكيله
او من يعمل فى خدمته او احد اقاربه او اصهاره بشرط ان يكون
مقيما معه ، على ان يثبت ذلك كله فى ورقة الاعلان . ويقع على
عائق طالب الاعلان التحرى والتثبت من موطن المعلن اليه ولايعتبر
عجزه عن ذلك (قوة قاهرة) . كما يجوز للمعلن اليه ان يثبت ان
المكان الذى اعلن فيه ليس موطنه له بكافة طرق الاثبات ، دون ان
يسلك سبيل الطعن بالتزوير على ما اثبتته المحضر من انتقاله الى

موطنه ، لأن المحضر غير مكلف بالتحقيق من صحة موطن المعلن اليه ، وانما هتو ينتقل لاجراء الاعلان فى المكان الذى يورده طالب الاعلان فى الورقة باعتباره موطننا للمعلن اليه .

(طعن ٧٣٢٦ / ٦٤ ق جلسة ٢٧/٦/٢٠٠٤)

٢-تمسك الطاعنة (ببطلان) الانذار الرسمى المعلن للجهة التى تستأجر العقار المشفوع به لعدم اتصال علمها به ولأن صاحب ومدير المدرسة (الجهة المستاجرة) التى لانتثبت لها الشفعة ، تلك التى لانتثبت الا (لجار مالك) - لتوجيهه الى غير موطنها الذى تقيم فيه ، فضلا عن ثبوت خلو الانذار من اسم الطاعنة او موطنها الاصلى - أثره - بطلان الانذار فلا يفتح به ميعاد . علة ذلك قضاء الحكم المطعون فيه بسقوط حق الطاعنة فى اخذ الارض المجاورة لها بالشفعة بسند أن العقار الذى تستشفع به يعد موطننا مختارا لها معتدة بذلك (الانذار الباطل) . فساد فى الاستدلال - وخطأ فى تطبيق القانون .

(طعن ٧٣٢٦ / ٦٤ ق جلسة ٢٧/٦/٢٠٠٤)

أما (تسجيل انذار الشفعة) :- فهو الفيصل فى اختصام المشتري الثانى من عدمه ، وهو فيصل كذلك فى نفاذ تصرفات مشتري العقار المشفوع فيه فى مواجهة الشفيع من عدمه .

(طعن ٢٤٠ / ٢١ ق جلسة ٤/٣/١٩٥٤)

٣ - المصروفات التى يتعين بيانها بالانذار ، تلك التى انفقت فى ابرام التصرف كالمسره والاعتاب (طعن ٢١٨٤ / ٥١ ق جلسة ٢٩ / ١ / ١٩٨٥) .

ثانيا : اعلان الرغبة فى الأخذ بالشفعة : رسميا على يد محضر من الشفيع الى كل من البائع والمشتري فى أخذ (جميع) العقار المبيع

بالشفعة خلال (١٥ يوم) من تاريخ علمه بوصول الانذار الرسمي اليه ،
والموجه اليه من البائع او المشتري .

ويجب في الاعلان ان يكون (رسميا على يد محضر) ولا يغنى عنه
اي طريق آخر والا كان (باطلا مطلقا) (طبقا م ٩٤٢ / ١ مدنى) .
وهو (الزامى) (وليس جوازى) يجب على الشفيع ابدائه خلال فترة الـ
(١٥ يوم) والاسقط حقه في الشفعة .

ويجوز التخلي عن ابدائه (منفردا) خلال مدة الـ (١٥ يوم)
لوصول الانذار الرسمي اليه ، وتضمنيه (بدعوى الشفعة) بشروط
تمامه خلال ١٥ / ٤٥ يوم من تاريخ وصول الانذار الرسمي الى
الشفيع والاسقط الحق في الشفعة .

(طعن ٣٩٩ / ٤٩ ق جلسة ١٩٨٢/٥/٢٣) (طعن ٣٢٣ / ٥٠ ق
جلسة ١٩٨٣/١٢/٢٩) (طعن ٢٣٩ / ٣٦ ق جلسة ١٩٧٠/١٢/١٠) .
واعلان الرغبة (تصرف قانونى) يلزم فيه اهلية أداء كاملة
للشفيع ، ويعد (ايجابا منه) يلزم به من تاريخ وصوله لطرفى
عقد البيع حتى مدة (٣٠ يوم) المحدد لايداع الثمن الحقيقى ورفع
دعوى الشفعة التالية لاعلان الرغبة ، فاذا (قبلها) انعقدت الشفعة
(رضاءا) ، والاحق له ايداع الثمن ورفع دعوى الشفعة (فى الميعاد)
والا (سقط حقه) فى الشفعة) .

وبلاحظ :- أنه يجوز للشفيع اعلان الرغبة فى الشفعة (ولو بدون
حصول انذار رسمى او انتظار وصوله اليه . (طعن ١٧٢ / ٥٤ ق جلسة
١٩٩١/٢/١٤) وقالت محكمة النقض فى الطعن رقم ١١٨٤ / ٥٢ ق جلسة
١٩٨٦ / ٢ / ٢٢ لا الزام على الشفيع باعلان رغبته الا بعد انذاره الى
المشتري او البائع ولو علم بالبيع قبل ذلك ، فتوجيه ذلك الانذار كما سبق

القول (جوازي) لكنه اذ أبدى جعله المشرع بداية لسريان ميعاد الـ ١٥ يوم المقررة لسقوط حق الشفيع في الأخذ بالشفعة اذ لم يعلن رغبته خلالها ، لكن يجوز الشفيع ابداء الرغبة في حالة (العلم بحصول بيع العقار) من طريق آخر غير الانذار (طعن ٨٣٢ / ٤٧ ق جلسة ١٩٨١/٣/١٧) (طعن ٩٥٢ / ٤٩ ق جلسة ١٩٨١/٣/١٢) ولكن اذا حدث وتم (تسجيل) عقد بيع المشتري ، فيجب أن يتم اعلان الرغبة لكل من البائع والمشتري (قبل) فوات ميعاد الـ ٤ شهور طبقا (م ٩٤٨ / ب مدنى) (طعن ١٣٢٨ / ٥٨ ق جلسة ١٩٨٩/١/٢٩) والا سقط الحق في الشفعة .

لأن اعلان الرغبة هو (أول) اجراءات الشفعة وبه يقوم الحق في المطالبة بالشفعة ، وهو (أساسى) فى الشفعة سواء كان مستقل ، او متضمن بدعوى الشفعة (وبدونه) يسقط الحق فى الشفعة (طبقا م ٩٣٨ مدنى ، ٩٤٨ / ب مدنى) .

أثار اعلان الرغبة فى الشفعة :-

١- أن يكون (حجة) على البائع والمشتري والشفيع - ولا تكون حجة على (الغير) الذى ليس طرفا فيه الا (بالتسجيل) فى الشهر العقارى ، ولكن (تسجيله) ليس من اجراءات الشفعة ، ولكنه (وسيلة) لعدم نفاذ تصرفات المشتري (فى مواجهة الشفيع سواء كان (أصلى) ام (تبعى) ، فاذا تصرف المشتري بالبيع بعد (التسجيل) لم يسر تصرفاته فى مواجهة الشفيع سواء كان (أصلى) أم (تبعى) ، فاذا تصرف المشتري بالبيع بعد (التسجيل) لم يسر تصرفاته فى مواجهة الشفيع ، واقتصر توجيهه الدعوى على (المشتري الأول) فقط دون (المشتري الثانى) .

٢- تحول الشفعة من رخصة الى (حق) يثبت في الذمة ، ويحق (ارثه) عن الشفيع .

٣- انه اذا صدر من مشتري العقار المشفوع فيه بيع لمشتري ثانى (قبل) اعلان اى رغبه فى الاخذ بالشفعة او قبل تسجيلها ، فانه لا يسرى فى حق الشفيع ولا يجوز الاخذ بالشفعة الا من المشتري الثانى وبالشروط التى اشترى بها شرط الا يكون البيع الثانى سوريا . (طعن ٩١٦ / ٥٧ ق جلسة ٢٩ / ١ / ١٩٩٢) .

مواعيد حالات اعلان الرغبة فى الاخذ بالشفعة من الشفيع :-

١- (١٥ يوم) من تاريخ علم الشفيع (بالانذار الرسمى) على يد محضر الموجه له من البائع او المشتري (م ٩٤٠ مدنى) .

٢- (٤ شهور) من تاريخ تسجيل عقد البيع النهائى الرضائى (والعلم هنا افتراضى) يعادل نشر القانون فى الجريدة الرسمية (م ٩٤٨ ب مدنى) او تسجيل حكم صحة ونفاذ عقد شراء المشتري ، فاذا مضت دون (اعلان) سقط الحق فى الشفعة ويحسب من اليوم التالى ليوم التسجيل ، وينتهى بانتهاء اليوم المقابل لتاريخ (التسجيل) من الشهر الذى ينتهى فيه الميعاد دون نظر لعدد ايام كل شهر .
(طعن ١٠٨٨ / ٥٨ ق جلسة ٢٢ / ٥ / ١٩٩٠)

٣- (١٥ سنة) من تاريخ ابرام عقد البيع العرفى الابتدائى الخاص بالعقار المشفوع فيه .

وبلاحظ أن :- (م ٩٤٠ مدنى) أوردت (ميعاد مسافة) الى ميعاد الـ (١٥ يوم) لاعلان الرغبة فى الشفعة حدة الأقصى (٤ يوم) ، واما من يقع موطنه بمناطق الحدود الثانية البعيدة ، فيزداد الى عشرة أيام وان هذا الميعاد الخاص بالمسافة (قاصر فقط على ميعاد اعلان الرغبة فى الشفعة) .

ويراعى مايلى فى اعلان الرغبة بالأخذ بالشفعة :-

١- اعلان الرغبة (تصرف قانونى) يلزم فيه (اهلية أداء كاملة) للشفيع ، أى بلوغه سن ٢١ عاقلا رشيدا ، فاذا كان الشفيع (قاصر) ناب عنه (والده) الولى الشرعى عليه .

٢- مادام أن اعلان الرغبة (الزامى) فى حالة توجيه انذار الشفعة من أطراف عقد البيع أو ايهما وكذا فى حالة عدم توجيهه ولم تستلزم (م ٩٤٢ مدنى) حصوله بورقة مستقلة سابقة على اعلان صحيفة الدعوى ، فيجوز رفع دعوى الشفعة متضمن الرغبة فى الأخذ بالشفعة (طعن ٢٣٩ / ٣٦ ق جلسة ١٠ / ١٢ / ١٩٧٠) . فاذا حصل (انذار) من طرفى البيع أو احدهما يلزم رفع دعوى الشفعة خلال (١٥ يوم) من تاريخ العلم بالانذار متضمنا اعلان الرغبة فى الشفعة . (طعن ٤٩ / ٣٩٩ ق جلسة ٢٣ / ٥ / ١٩٨٢) .

٣- ادعاء الشفيع (صورية الثمن) الوارد بعقد البيع (لا يعفيه) من واجب اعلان الرغبة فى الخذ بالشفعة فى (الميعاد القانونى) وله بعد ذلك الطعن فيه امام المحكمة (بالصورية) بكافة طرق الاثبات . (طعن ٢٨٤ / ٢٨ ق جلسة ٧ / ١١ / ١٩٦٣)

٤- تاريخ (تسجيل) اعلان الرغبة فى الشفعة هو (الفیصل) لعدم اعتداد الشفيع بالبيع الصادر من المشتري الأول الى المشتري الثانى ، فاذا تم التصرف (بعد) (تسجيل) اعلان الرغبة ، لاينفذ فى مواجهة الشفيع ولا يعتد بالتصرف الصادر من مشتري العقار المشفوع (طبقا م ٩٤٧ مدنى) .

(طعن ٣٧١ / ٤٨ ق جلسة ٢٨ / ٥ / ١٩٨١) ، (طعن ١٣٩٢ / ٤٨ ق جلسة ٢٤ / ٦ / ١٩٨٢) .

٢- بيع مشتري العقار المشفوع فيه الى (مشتري ثان) (قبل) اعلان الرغبة في الشفعة أو (قبل) (تسجيله) (طبقا م ٩٣٨ مدني) مؤداه : عدم جواز الأخذ بالشفعة الا من المشتري الثاني في الدعوى ، واثبات صورية عقده يترتب عليه (اعفاء) الشفيع من توجيه اعلان الرغبة في الأخذ بالشفعة اليه .

(طعن ٣٦٥٨ / ٥٨ ق جلسة ١٩٩٠/١٠/٢٥)

٦- اذا تضمن الانذار الرسمي على يد محضر (ثمنا صوريا) للبيع (أكبر) من الثمن الحقيقي ، بقصد تعجيز الشفيع وصرفه عن أخذ العقار بالشفعة ، وكان الشفيع يعلم بالثمن الحقيقي ، ضمن الشفيع اعلان الرغبة انه يشفع بالثمن الحقيقي ويذكره باعلانه الرغبة ، ولكن يقع عليه عبء اثبات الصورية عند نظر دعوى الصورية حيث تحال (للتحقيق) .

ثالثا ايداع الشفيع (كامل الثمن الحقيقي) المذكور بعقد البيع الابتدائي والانذار الرسمي (دون الملحقات) (م ٩٤٢ / ٢ مدني) :

(١) يجب ايداع الشفيع (كامل الثمن الحقيقي) المذكور بعقد البيع الابتدائي والانذار الرسمي .

(طعن ٤٥٢ / ٤٧ ق جلسة ١٩٨١/١/٨) ، (طعن ١٥٥٨ / ٤٨ ق جلسة ١٩٨٢/٣/٣١) ولم يشترط نص (م ٤٩٢ مدني) عرضه عن طريق (المحضر) قبل الايداع طبقا (م ١/٤٨٨ مرافعات) (طعن ١٧١٧ / ٥٢ ق جلسة ١٩٨٥/٦/٢٥ . والجزاء المترتب على عدم ايداع الثمن الحقيقي أو الطعن على الثمن المذكور بالعقد بالصورية (واخفق فيه) هو سقوط الحق في الشفعة .

(٢) وان يكون الابداع بخزينة المحكمة المختصة الواقع بدائرتها العقار المشفوع فيه (قيميا) وهى المختصة قانونا بنظر دعوى الشفعة والا سقط الحق فيها .

(طعن ٧٠٧ / ٤٤ ق جلسة ١٩٧٩ / ٦ / ٢١) (طعن ٤٧ / ٤٨١ ق جلسة ١٩٨٠ / ٤ / ١) (طعن ١٣٢٨ / ٤٨ ق جلسة ١٩٨٣ / ٢ / ٢) (طعن ١١٨٥ / ٥٤ ق جلسة ١٩٩١ / ٥ / ٢) . الا ان محكمة النقض فى الطعن ٥٠٨٥ ، ٥٧٨٩ / ٧٢ ق هيئة عامة جلسة ٢٠٠٥ / ٥ / ١٨ أرست مبدأ جديدا أوضحت انه يجوز ايداع الثمن الحقيقى للعقار المشفوع فيه خزينة المحكمة الجزئية طالما ان العقار واقع بدائرتها ولو كانت القيمة اكثر من عشرة الاف جنية وان ايداع الثمن خزينة هذه المحكمة يحقق عرض المشرع فى ايداع الثمن خزينة المحكمة الواقع بدائرتها العقار المشفوع فيه وتوافر الجدية لدى الشفيع وذلك لورود لفظ المحكمة بمادة ٢ / ٩٤٢ مدنى عاما مطلقا دون تحديد أو تخصيص وينطبق على المحكمتين الجزئية والابتدائية على السواء

(٣) وذلك خلال ٣٠ يوم على الأكثر من تاريخ اعلان الرغبة فى الشفعة الى كل من البائع والمشتري و ٤٥ يوم من تاريخ الانذار الرسمى الموجه من البائع او المشتري الى الشفيع (طعن ٥٥٨ / ٤٨ ق جلسة ١٩٨٢ / ٢ / ٣١) أو قبل مرور ٤ شهور على تسجيل عقد شراء المشتري الرضائى أو تسجيل حكم صحة ونفاذ عقد مشتراه . والتي يبدأ حسابها طبقا (م ١٥ مرافعات) من اليوم التالى للتاريخ الذى يعتبره القانون (مجريا) له وينقضى بانقضاء اليوم المقابل لهذا التاريخ من الشهر الذى ينتهى فيه الميعاد دون نظر الى عدد الأيام فى كل شهر ، فمثلا اذا كان تسجيل البيع الرضائى تم بتاريخ ١٩٨٢ / ٢ / ٣ فان ميعاد الـ ٤ شهور لسقوط الشفعة اذ لم يتم اعلان

الرغبة خلاله طبقا (م ٩٤٨ مدنى) يبدأ من اليوم التالى لتاريخ التسجيل وينتهى بانتهاء يوم ١٩٨٢/٦/٣ مع ملاحظة انه اذا صادف هذا اليوم (يوم عطلة رسمية) امتد الى اليوم التالى ، أى ١٩٨٢/٦/٤ (طعن ١٠٨٨ / ٥٨ ق جلسة ١٩٩٠/٥/٢٢ واشترطت (م ٢/٩٤٢ مدنى) أن يكون ايداع الثمن (سابقا على) رفع دعوى الشفعة (دون فاصل زمنى معين بين الايداع ورفع الدعوى) وان العبرة هنا (بأسبقية الايداع فقط) لضمان الجدية فى طلب الشفعة (طعن ٦٣٩ / ٣٦ ق جلسة ١٩٧٠/١٢/١٠) ويلاحظ هنا فى هذا الصدد أن الايداع الكامل للثمن الحقيقى (هو الشرط الأساسى لقبول دعوى الشفعة) (طعن ٧١٨ / ٤١ ق جلسة ١٩٧٦/١/٢٩) وهو من (النظام العام) وللمحكمة ان تقضى به من تلقاء نفسه ولمحكمة النقض أن تثيره اذا ما طعن عليه أمامها (طعن ٥٤٥/٤ ق جلسة ١٩٧٨/٦/٢٨) .

(٤) أم يتم الايداع قبل رفع الدعوى (م ٢ / ٩٤٢) وليس قبل قيدها (طعن ٣٢٨ / ٢٠ ق جلسة ١٩٥٣/١/٢٢) وان تفويت شرطى ايداع الثمن الحقيقى خزانة المحكمة الواقع بدائرتها العقار خلال ٣٠ يوم على الأكثر من تاريخ اعلان الرغبة ، وان يتم الايداع قبل رفع الدعوى وليس قبل قيدها موجب لسقوط الحق فى الشفعة (طعن ٣٢٨ / ٢٠ ق السابق ذكره) .

ملاحظات : - يلاحظ بخصوص ايداع كامل الثمن الحقيقى الذى حصل به البيع المشفوع فيه مايلى :-

(١) أن يكون الايداع بخزينة المحكمة المختصة بنظر النزاع وهى محكمة موقع العقار المشفوع فيه وفى الميعاد المقرر (م ٢/٩٤٢ مدنى) ومخالفة ذلك الاجراءات والشروط يترتب عليه سقوط الحق فى الشفعة

(طعن ١٣٢٨ / ٤٨ ق جلسة ١٩٨٣ / ٢ / ٢) (طعن ١٩٨٢ م ٥١ ق جلسة ١٩٨٦ / ٤ / ٣) . ولا يترتب على ايداع كامل الثمن الحقيقي خزينة المحكمه الجزئية سقوط الحق في الشفعه ولو كان المبلغ اكثر من عشرة الاف جنيه طالما ان العقار واقع بدائرتها وذلك لورود لفظ محكمه بماده ٩٤٢ / ٢ مدنى عاما مطلقا دون تحديد أو تخصيص وارسى محكمة النقض مبدأ جديدا وحديثا فى هذا الصدد من باب التيسير (طعن ٥٠٨٥ ، ٥٧٨٩ / ٧٢ ق هيئه عامه جلسة ١٨ / ٥ / ٢٠٠٥) .

(٢) أن المصروفات والملحقات (سمسرة - أتعاب - محاماه - رسوم - تسجيل) - لم يرد بها تكليف فى القانون فلا يلزم الشفيع بايداعها الا اذا تمسك بها المشتري أثناء نظر الدعوى وكان الشفيع عالما بها ، كما يجوز للمشتري المطالبة بها بعد ذلك بدعوى مستقلة . (طعن ١٦٤٤ / ٥١ ق جلسة ١٩٨٥ / ٤ / ٩) ، وللمشتري ضمانا لذلك (حق حبس العقار المشفوع فيه) حتى (يسترد ملحقات الثمن) .

(٣) فى حالة انذار البائع والمشتري للشفيع وذكر الثمن والمصروفات الرسمية وشروط المبيع يجب على الشفيع ايداع الثمن المذكور بالانذار وملحقاته قبل رفع الدعوى خزينة المحكمة الكائن بدائرتها العقار المشفوع فيه .

(٤) فى حالة عدم انذار الشفيع بالمبيع من قبل البائع أو المشتري، فان على الشفيع اعلان رغبته رسميا على يد محضر بالثمن الذى يعتقد أن مقابل البيع الذى وصل الى علمه وبعد قيامه بالتحريات اللازمة فيجوز للشفيع بعد ٣٠ يوم من اعلان رغبته لكل من البائع والمشتري ايداع الثمن الذى يعتقد أنه (مقابل البيع) وان يبدى

استعداده بإيداع ما يكمل الثمن الحقيقي بمجرد تحققه وتأكده من ذلك
(فيصح الايداع) .

(طعن ٣٤/١ ق جلسة ١٩٨٣/١٢/٢٩) (طعن ٥٠ / ٣٧٥ ق جلسة ١٩٨٣/١٢/٢٩) ، (طعن ٥٣ / ٢٠٣٨ ق جلسة ١٩٨٧ / ٤ / ٢١) ، (طعن ٥٧ / ٢٤٩٣ ق جلسة ١٩٩٠ / ١١ / ٢٨) (طعن ٦٣ / ١٠٢٧ ق جلسة ١٩٩٣ / ١٢ / ٩) وان يقوم بعد ايداع الثمن مباشرة برفع دعوى الشفعة فاذا احيلت الى (للخبير) وقدر (ثمن اكبر) يجب ايداع (الفرق) والا اعتبر انه لم يودع كامل الثمن الحقيقي (طعن ٦٣ / ١٠٢٧ ق جلسة ١٩٩٣ / ١٢ / ٩) .

(٥) لمحكمة الموضوع سلطة تقدير (اجابة أو رفض) طلب احالة الدعوى (للتحقيق) للتحري عن حقيقة الثمن ، تبعا لما يترأى لها من عناصر الدعوى .

(٦) للشفيع باعتباره من (الغير) الأخذ (بالعقد الظاهر) حتى ولو كان في حقيقته (عقدا صوريا) بين عاقلين دون اعتداد قبله (بالعقد الحقيقي المستتر) الا ان يكون سيئ النية (أى عالم بصورية العقد الظاهر وحقيقة العقد المستتر) وعلى من يدعى سوء نية الشفيع اثبات ذلك . فان عبء الاثبات يقع في هذه الحالة على عاتق (المشفوع ضده) بحيث اذا أفلح ذلك اعتد قبل الشفيع (بالعقد المستتر) ، أما اذا اخفق ظلت الحجية (للعقد الظاهر) .

(طعن ٥٠ / ١٤٥٠ ق جلسة ١٩٨٥ / ١ / ١٥)

(٧) اشترط ايداع الثمن المسمى بالعقد ولو كان صوريا لا محل له وانه ان اذا أودع (الشفيع) خزينة المحكمة (ثمنا أقل) من الثمن المسمى بالعقد فليس أمامه سوء (الطعن بصورية الثمن) وله أن يثبت ذلك بكافة

الطرق ، فان (عجز) عن الاثبات اعتبر أنه قد تخلف عن الايداع المفروض عليه قانونا ويحكم (بعدم قبول الدعوى) .

(طعن ٤٨١ / ٤٧ ق جلسة ١٩٨٠ / ٤ / ١)

(٨) الثمن المسمى بالعقد هو (الثمن الحقيقي) الى ان يثبت الشفيع صوريته . (طعن ١٨ / ٤٨ ق جلسة ١٩٨٠ / ٢ / ١٦)

(٩) تخلف الشفيع عن ايداع الثمن الحقيقي الذى قرره (الخبير) والمبلغ الذى أودعه عند رفع الدعوى على انه الثمن الذى علم ان البيع حصل به أثره : سقوط حقه فى الأخذ بالشفعة .

(طعن ١٠٢٧ / ٦٣ ق جلسة ١٩٩٣ / ١٢ / ٩)

(١٠) أن يكون المال الذى يودعه الشفيع خزينة المحكمة من ماله الخاص (كالأهـب مايصيبه من مال للبيعة التى يتبعها ، يجعل دعوى الشفعة مرفوعة (من غير ذى صفة) .

(طعن ٣٢ / ٩ ق جلسة ١٩٦٦ / ٥ / ٣١)

(١١) جواز اثبات الشفيع باعتباره من (الغير) بالنسبة لطرفى عقد البيع بكافة الطرف القانونية بما فيها (البينة) ، ان (الثمن) الوارد فى عقد المشتري ليس هو (الثمن الحقيقى) بل (صورى) تواطأ عليه البائع والمشتري .

(طعن ٣٧٢ / ٢٤ ق جلسة ١٩٥٩ / ٤ / ٢)

(١٢) اشترطت م ٩٤٢ / ٢ مدنى أن يكون أيداع الثمن (سابقا) على رفع الدعوى ، ولم تشترط (م ٩٤٢ / ٢ مدنى) (فاصلا زمنيا) بين ايداع الثمن ورفع دعوى الشفعة ومن ثم فلا يشترط حصول الايداع فى اليوم السابق على رفع دعوى الشفعة .

(طعن ١٩٧ / ٢٧ ق جلسة ١٩٦١ / ١٠ / ١٦)

(١٣) وجوب ايداع كامل الثمن المسمى بالانذار بأعتباره (الثمن الحقيقي) الى ان تثبت (صورته) ، وأن ترفع دعوى الشفعة خلال ٣٠ يوما من تاريخ اعلان الرغبه . سكوت الشفيع عن اعلان الرغبه أو عدم ايداعه الثمن فى الميعاد المحدد . أثره : سقوط حقه فى الاخذ بالشفعة (طعن ٢١٨٤ / ٥١ ق جلسة ٢٩ / ١ / ١٩٨٥) .

(١٤) أن هناك نوعان من الشيكات يعدا كأنهما مبالغ من النقود يصح الايداع بهما قبل رفع دعوى الشفعة وتبرأ بهما ذمة الشفيع بخصوص ثمن البيع لعدم نص مواد الشفعة على سداد ثمن المبيع نقدا وهما :-
١- الشيك مقبول الدفع .

٢- الشيك المصرفى فى محرر ومسحوب على البنك الملتزم بسداد قيمته .
وبخصوص الطعن فى الثمن بالصورية نفرق بين فرضين :-

الأول :- اذا كان الثمن المذكور بالعقد (يزد) عن الثمن الحقيقى الذى تم به البيع المشفوع فيه :

فان الشفيع باعتباره من (الغير) عليه عبء اثبات ذلك بكافة الطرق . (طعن ٦٩٣ / ٥٣ ق جلسة ٢٨ / ٤ / ١٩٩٢)
فان (عجز عن الاثبات) اعتبر أنه (متخلف عن الايداع المفروض قانونا) اذا كان قد أودع (أقل) من الثمن الحقيقى والمسمى بالعقد ، وبالتالي يسقط حقه فى الاخذ بالشفعة - فلا يقبل منه (تكمله الثمن بعد ذلك) . (طعن ٢٧ / ٢٩ ق جلسة ٥ / ١٢ / ١٩٦٣)

الثانى : اذا كان الثمن المذكور بالعقد (يقل) عن الثمن الحقيقى الذى حصل به البيع المشفوع فيه (للتهرب من الرسوم والتسجيل مثلا) .

فان الشفيع باعتباره من (الغير) يجب لكى يتمسك بالعقد الظاهر أن يكون (حسن النية) بمعنى الا يكون عالما بصورية العقد

الظاهر فان انتفى حسن النية وقت اظهار رغبته فى الأخذ بالشفعة وكان عالما بالعقد الحقيقى المستتر - جاز للمتعاقدین الاحتجاج على الشفيع (بالعقد المستتر) .

(طعن ٢٤٤ / ٣١ ق جلسة ١٩٦٥/١٢/٣٠) (طعن ٣٣٨ / ٣٧ ق جلسة ١٩٧٩/١٢/١٣) وان عبء اثبات علم الشفيع بالصورية يقع على عاتق المشفوع ضده ، فان اثبت سوء نية الشفيع وعلمه بالصورية وبالثمن الحقيقى قبل اعلانه الرغبة فى الأخذ بالشفعة عد الايداع (ناقصا) (م ٩٤٢ / ٢ مدنى) وأثر ذلك سقوط حق الشفيع فى الأخذ بالشفعة ، فان عجز المشفوع ضده عن اثبات ذلك ، كان الشفيع الاخذ بالشفعة لقاء الثمن المبين بالعقد ويعد الايداع صحيح قانونا (طعن ٥٧٣٧ / ٦٢ ق جلسة ٢٠٠٠/١/١٣) .

ولكن اذ كان شفيع (حسن النية) كان له التمسك (بالعقد الظاهر) ولا يلزم الا بدفع الثمن المذكور بالعقد الظاهر (طعن ٣٢٤ / ٤٠ ق جلسة ١٩٧٥/١/٢٧) .

س : هناك حالة عدم انذار البائع او المشتري للشفيع ولم يقم المشتري بتسجيل عقد مشتراه واودع ثمنه (يقول) عن الثمن الحقيقى الذى حصل به البيع المشفوع فيه هل يسقط حق الشفيع ام يكمل الثمن بعد معرفته بالثمن الحقيقى ؟

ج : أقرت محكمة النقض صحة الايداع من جانب الشفيع - ما دام قد تم طبقا للاجراءات والمواعيد الواردة بالقانون المدنى - وسمحت للشفيع (بتكملة) الثمن الحقيقى الذى حصل به البيع بعد معرفته به (قبل) رفع الدعوى .

(طعن ٢٧٥ ، ٢٨٦ / ٥٠ ق جلسة ١٩٨٣/١٢/٢٩) (طعن ٢٤٩٢ / ٥٧ ق جلسة ١٩٩٠/١١/٢٨) .

بالنسبة لملحقات الثمن :-

فان نص (م ٩٤٢ مدني) لم ينص على ايداع الملحقات - واغفل النص عليها . وأوجب ايداع الثمن الحقيقي فقط فلا يترتب على عدم ايداعها سقوط الحق في الشفعة (طعن ٤٧٦ / ٤٧ ق جلسة ١٩٨٠/٦/٣) (طعن ٤١٨ / ٤٨ ق جلسة ١٩٨١/١/٢١) لم ينشر (طعن ١٥٥٨ / ٤٨ ق جلسة ١٩٨٢/١٢/٣١) (طعن ٤١٤ / ٧٥ ق) اما اذا تمسك بها المشتري وكان الشفيع عالما بها واثار المشتري هذه المنازعة ، فان على المحكمة أن تفصل في في هذه المنازعة وتلزم الشفيع بهذه الملحقات سواء كانت مصروفات رسمية أو غير رسمية (اغفال الحكم ذلك خطأ في القانون) (طعن ١٦٤٤ / ٥١ ق جلسة ١٩٨٥/٤/٩)

وقالت محكمة النقض في (الطعن ٢١/١٥ ق جلسة ١٩٥٣/٢/٣١) (عرض ملحقات الثمن شرط وجوبه أن يكون الشفيع عالما بهذه الملحقات . عدم سقوط حق الشفيع في الشفعة الا باثبات هذا العلم واغفاله ابداء الرغبة في الالتزام بها) .

رابعاً : دعوى الشفعة :

ممن ترفع ؟

ترفع دعوى الشفعة من الشفيع أو (وكيله) ، فلا يجوز رفعها من (دائني الشفيع) بطريق (الدعوى غير المباشرة) ، لأن الدعوى الأخيرة ترفع بغرض الحصول على (حق) أما الشفعة فمن (الرخص الشخصية البحتة) وليست بحق .

على من ترفع ؟

ترفع على (البائع والمشتري منه) ، ولا يشترط رفعها ضد (بائع البائع للمشتري) في حالة عدم انتقال الملكية للبائع الأخير للعقار المشفوع منه لأن من آثار الشفعة حلول الشفيع في مواجهة البائع في جميع حقوقه والتزاماته ، وإن الحق في الشفعة يثبت للشفيع ولو كان عقد البيع المشفوع فيه (ابتدائيا لم يسجل) ، كما ترفع على البائعين والمشتريين (وإن تعددوا) ، كما يجب اختصام (ورثة أى منهم في حالة وفاته) بل أن على الشفيع مراقبة ما يطرأ على الخصوم من (تغير في الصفة والحالة) وإن يكون اختصام الشفيع لهؤلاء الطرفين (في جميع درجات التقاضى) (ابتدائى - استئناف - نقض) .
(نقض ١٠٩٣ / ٥٤ ق جلسة ١٩٨٨/٥/٤) (طعن ١٦٨ / ٥٣ ق جلسة ١٩٨٨/١/٢٧)

وفيما يلى تطبيقات القضاء لما سبق ذكره :-

١- عدم قبول دعوى الشفعة في جميع مراحلها . (ابتدائى - استئناف - نقض) إلا إذا كانت الخصومة فيها (قائمة) بين أطرافها الثلاثة (الشفيع - والبائع والمشتري) . لأى من الخصوم الحاضرين التمسك بذلك ، بطلان الطعن بالنسبة للبائع الذى لم يصح اعلانه ، يستتبع بطلانه بالنسبة لجميع المطعون ضدهم .

(طعن ٤٩٩ / ٣٤ ق جلسة ١٩٦٨/١/٢٥) (طعن ٨٣٢ / ٤٧ ق جلسة ١٩٨١/٣/١٧)

٢- يجب اختصام كل من البائع والمشتري في دعوى الشفعة (وإن تعددوا) (طعن ٦٥٠ / ٤٩ ق جلسة ١٩٨١/١٢/٢٦) (طعن ٨٣٢ / ٤٧ ق جلسة ١٩٨١/٣/١٧)

٣- على الشفيع مراقبة ما يطرأ على الخصوم من (تغيير) فى (الصفة أو الحالة) - تصحيح الدعوى بانخال صاحب الصفة - وجوب اتمامه خلال الميعاد المحدد لرفع دعوى الشفعة (طعن ٢٤٢٠ / ٥٢ ق جلسة ١٩٨٣/٦/٣٠) (طعن ٣٤٤ / ٥٠ ق جلسة ١٩٨٤/٢/٨) .

٤- اذ توفى البائع أو المشتري أثناء سير الدعوى يلزم اختصاص (ورثته جميعا) . (طعن ٢٢٢٦ / ٥٢ ق جلسة ١٩٨٩/٢/٢١) (طعن ١٨١٨ / ٥٩ ق جلسة ١٩٩٣/٢/١٩)

٥- لا يشترط فى دعوى الشفعة اختصاص (بائع البائع للمشتري) فى حالة عند انتقال الملكية للبائع الأخير للعقار المشفوع فيه ، لأن من أثار حلول الشفيع فى مواجهة (البائع الأخير للعقار المشفوع فيه) فى جميع حقوقه والتزاماته .

(طعن ٢٠٥٢ / ٢٣ ق جلسة ١٩٨٦/٤/١٧) .

ولقيام الحق فى الشفعة ولو كان عقد البيع ابتدائيا لم يسجل (طعن ٢١/٤١٨ ق جلسة ١٩٩٥/١/٢٧)

٦- يصح رفع الدعوى من الشفيع على (البائع الضامر) فى عقد البيع ما دام قد (نه شهره) ، وذلك ان الشفيع يعد من (طيبة الغير) بالنسبة لظن على عقد البيع سبب الشفعة ، فلا يحتج عليه إلا بعقد الظاهر ما دام قد (أشهر) . (طعن ٢٣ / ٣٢ ق جلسة ١٩٦٦/١/٢٧)

يلزم اختصاص جميع أطراف الشفعة :-

ويراعى اختصاص أطراف الشفعة (الشفيع والبائع والمشتري)

في جميع مراحل الشفعة بما فيها (الطعن بالنقض) أيا كان رافع الدعوى أو الطاعن في الحكم ، فاذا تعدد أى منهم وجب اختصاصهم جميعا ، كما يجب اختصاص ورثة من يتوفى منهم - والا كان الجزاء هو (عدم قبول الدعوى) وان اختصاص البائع او ورثته في الطعن بالنقض (واجب قانونا) أيا كان موافقة من الخصومة في درجتى التقاضى ولو كان موقفه (سلبيا) .

(طعن ١٠٩٣ / ٥٤ ق جلسة ١٩٨٨/٥/٤) (طعن ١٦٨ / ٥٣ ق جلسة ١٩٨٨/١/٢٧) .

مع مراعاة حكم المادتين (٢١٨ / ٢ ، ٢٥٣ / ٣ مرافعات) بالنسبة للطعن في الحكم الصادر في دعوى الشفعة على النحو التالي :-

١-الحكم الاول : خاص بالطعن المرفوع في الميعاد من احد المحكوم (عليهم) أو بعضهم دون الباقيين : واجاز نص هذه المادة لمن فوت ميعاد الطعن أو قبل الحكم منهم أن يطعن فيه أثناء نظر الطعن المرفوع في الميعاد من احد زملائه منضمما اليه في طلباته - فاذا لم يفعل ذلك فللمحكمة أن تصدر قرار بامر الطاعن باختصامه في الطعن فان تقاعس قضت (بعدم قبول الطعن) وهذا النص الأول يسرى على جميع (طرق الطعن) (عادى وغير عادى) وينطبق نفس الحكم حال (التعدد) .

٢-الحكم الثانى : وينصب على رفع الطعون على احد المحكوم (لهم) أو بعضهم في الميعاد دون الباقيين - وقد أوجب القانون اختصاص الباقيين جميعا ولو بعد فوات الميعاد بالنسبة لهم - وهو (قاصر على الطعن بالنقض فقط واثر عدم اختصاصهم (جميعا) هو (البطلان) ولايشفع للشفيع فى ذلك الاستناد الى حكم (م ٢١٨ / ٢ مرافعات) ليستدرك مافاته من عدم ذكر

اسم احد الخصوم المحكوم لهم فى صحيفة الطعن - باختصاصه ولو فى الميعاد .

المختصمين فى حالة تعدد البيوع :-

هى حالة قيام (نفس البائع) ببيع ذات العقار لأكثر من مشتري ، فيلزم الى جانب اختصام البائع (اختصام جميع المشتريين) منه لذات العقد والا كانت دعوى الشفيع (غير مقبولة)

ومن أحكام النقض فى هذا الصدد :-

- تعدد البيوع ببيع العقار أكثر من مرة من نفس البائع - وجوب اختصام الشفيع لجميع المشتريين فيه ، والا بقيت دعواه (غير مقبولة) .
(طعن ١٢٠٢ / ٤٩ ق جلسة ١٩٨٢/١٢/٣٠) (طعن ١٩٢ / ٣٦ ق جلسة ١٩٧٠/١١/١٠) .

المختصمين فى حالة تسالى البيوع :-

وهى حالة قيام مشتري العقار ببيعه مرة ثانية لمشتري آخر ، هذه الحالة الفصل فيها (تسجيل) اعلان الرغبة فى الشفعة فاذا كان المشتري قد تصرف (قبل) اعلان وتسجيل اعلان الرغبة ، سرى هذا البيع فى مواجهة الشفيع فيلزم هنا (اختصام المشتري الثانى) . ولا يشترط فى البيع الثانى (تسجيله) ، لأن الشفعة (تجوز) فى (عقد البيع الابتدائى الذى لم يسجل) ، أما اذا كان المشتري قد تصرف بالبيع الى المشتري الثانى (بعد) اعلان وتسجيل اعلان الرغبة ، لم يسر هذا البيع فى مواجهة الشفيع ، ولا يعتد بغير البيع الأول الصادر من البائع الأصلى (المالك بعقد مسجل) الى المشتري الأول فقط .

ومن أحكام النقض فى هذا الصدد :-

بيع المشتري العين المشفوع فيها (قبل) اعلان الرغبة فى الشفعة وتسجيله ، وجوب اختصام المشتري الثانى واختصام المشتري الول بوصفه بائعا والا كانت لدعوى (غير مقبولة) . (طعن ٢٤٥ / ٢١ ق جلسة ١٩٥٤/٣/٤) (طعن ١٣٨٣ / ٥٥ ق جلسة ١٩٨٩/٣/٩) .

مع مراعاة : أن يكون اختصام (المشتري الثانى) (امام محكمة أول درجة) والا كانت دعوى الشفعة (غير مقبولة) .
وفى ذلك تقول محكمة النقض :-

دعوى الشفعة لا يختصم فيها المشتري الثانى لأول مرة أمام محكمة ثان درجة . (طعن ٩٠ / ٦١ ق جلسة ١٩٩٦/٣/٢٦)
وقت رفع دعوى الشفعة :-

يجب رفع دعوى الشفعة خلال الـ (٣٠ يوم) التالية لاعلان الشفيع رغبته فى الأخذ بالشفعة (م ٩٤٢ ، ٩٤٣ مدنى) (طعن ٨٣٢ / ٤٧ ق جلسة ١٩٨١/٣/١٧) بدء سريانه من تمام اعلان كليهما بالرغبة فى الأخذ بالشفعة -- اعلان احدهما قبل الآخر بدء سريانه من تاريخ اعلان الأخير . (طعن ٤١٧ / ٤٨ ق جلسة ١٩٨١/٤/٢٩) (طعن ١٢٢١ / ٥٨ ق جلسة ١٩٩٠/٣/١٥) .

وبلاحظ :- انه يجوز رفع الدعوى مباشرة خلال (١٥ يوم) من تاريخ اذار البائع والمشتري للشفيع أو احدهما فيودع كامل الثمن الحقيقى ويرفع الدعوى بشرطان :-

(١) تضمينها اعلان الرغبة فى الشفعة بالثمن الوارد بالانذار الرسمى بدون اعلان الرغبة مستقلا بذاته ثم تسجيله (واختصار

الطريق) الا أن مشروط : يتم اعلان صحيفة دعوى الشفعة خلال
(٥١ يوم) من تاريخ الانذار بوقوع وحصول البيع المشفوع فيه .
(طعن ٣٩٩ / ٤٩ ق جلسة ١٩٨٢/٥/٢٣)

ويلاحظ أن : - هذا الطريق محفوف بالمخاطر وصعب تحقيقه عملا
قد يؤدي في النهاية الى (سقوط الحق في الشفعة) .
متى تعد الشفعة مرفوعة في الميعاد ؟

دعوى الشفعة - اعتبارها كأي دعوى - مرفوعة بايداع صحيفةها قلم
كتاب المحكمة وقيدتها بقلم الجدول ما لم يوجد نص في قانون
المرافعات والقانون المدني يقضى بغير ذلك (م ٦٣ ، ٧٦ مرافعات) (طعن
٤٨/٤١٧ ق جلسة ١٩٨١/٤/١٩) (طعن ٥٢/٢٣٢٠ ق جلسة ١٩٨٦/٤/١٧)
(طعن ١٢٢١ / ٥٨ ق جلسة ١٩٩٠/٣/١٥) .

وكانت محكمة النقض تقضى في الطعن (٢٨٤ / ٢١ ق جلسة ١٣ / ٥ /
١٩٥٤) انها تعد مرفوعة من تاريخ اعلان المشتري وللبائع بها فاذا كان
المشتري قد اعلن بها من تاريخ لاحق لاعلان البائع فانها تعد مرفوعة من
وقت اعلان المشتري . ولا يشترط : - لاعتبارها قائمه مرفوعة (اعلانها)
لكل من البائع والمشتري خلال الـ ٣٠ يوم من تاريخ اعلان آخر واحد
من طرفي البيع بالرغبة في الأخذ بالشفعة فاذا كان المشتري قد
اعلن بها بتاريخ لاحق لإعلان البائع فانها تعد مرفوعة من وقت اعلان
المشتري (طعن ٢٨٤ / ٢١ ق جلسة ١٩٥٤/٥/١٣) .

(طعن ٨٩٦ / ٣٩ ق جلسة ١٩٨١/١/١٦) (طعن ٢٥٦ ، ٢٥٧ / ٤٧ ق
جلسة ١٩٨٤/٤/١٧) . ويعد ميعاد الـ ٣٠ يوم التالية لاعلان
الرغبة لكل من البائع والمشتري (ميعاد سقوط) يترتب على فواته
بدون قيد الدعوى بقلم كتاب وجدول المحكمة المنوط برفعها أمامها

(سقوط الحق في الشفعة) سقوطاً متعلقاً (بالنظام العام) والمحكمة
أن تقضى به من تلقاء نفسها .

(طعن ٤٦٤ / ٥٥ ق جلسة ١٣/٣/١٩٩١) ويبدأ سريان ميعاد انـ
٣٠ يوم لرفع دعوى الشفعة من تاريخ اعلان كل من البائع
والمشتري بالرغبة في الشفعة فان اعلن احدهما قبل الآخر فالعبرة
بإعلان الاخير (طعن ٢٨٤٠ / ٥٩ ق جلسة ٢٠/٦/١٩٩٠) ، طعن ٨ /
٤٣ ق جلسة ٢٥ / ٥ / ١٩٧٦)

تقدير قيمة الدعوى : - في البداية ذهبت محكمة النقض في
(الطعن ١٣٥٠ / ٤٩ ق جلسة ٢١/١/١٩٨٣) الى تقدير قيمتها
(بالثمن المذكور بالعقد) ، ثم عدلت عنه في الطعون ٣٢٢ / ٥٧ ق
هيئة عامة جلسة ٢٧/٤/١٩٨٨) (٥٦/٢٥٨٠ ق جلسة
٢٩/١٢/١٩٨٨) ولم ينشر ، (طعن ٢٣٦٩ / ٥٦ ق جلسة
٢٧/٤/١٩٩٣) (لم ينشر) الى (تقدير قيمة الدعوى) بحسب قيمة
العقار) (م ١/٣٧ مرافعات) ، ولأن الثمن المذكور بالعقد قد
يكون (سوريا) . وذلك لأجل تحديد اختصاص المحكمة بالدعوى قيمياً
تطلب المحكمة شهادة من البلدية قسم الإيرادات بالضريبة السنوية للعقار
وضربها في خمسمائة مثل الضريبة المربوطة في المباني وأربعمائة في
الأرض الفضاء فان كان الناتج عشرة آلاف فأقل كانت الدعوى من
اختصاص المحكمة الجزئية ، فان كانت أكثر من عشرة آلاف كانت من
اختصاص المحكمة الابتدائية (م ٣٧ مرافعات) مع ملاحظة ان حكم المحكمة
الجزئية يكون نهائياً لايجوز استئنافه اذا كانت قيمة الدعوى لاتجاوز ألفين
جنية (م ٤٢ ٤٢ / ١ مرافعات) .

ومن احكام النقض :-

١ - دعوى الشفعة تقدر قيمتها بقيمة العقار المشفوع فيه (م ٣٧ مرافعات)
المنكور بالعقد ، وسلطة محكمة الموضوع فى تقدير قيمة العقار (م ٣٧
مرافعات) شرطه ان يثبت على وجه اليقين ان العقار غير مربوط عليه
ضريبه ، وان يكون التقدير مستمدا من عناصر لها اصلها الثابت بالاوراق ،
وان يعتد فى التقدير بيوم رفع الدعوى (م ٣٦ مرافعات) .

(طعن ٢٥٨٠ / ٥٥ ق جلسة ٢٩ / ١٢ / ١٩٨٨) .

٢- اعتبار الارض معدة للبناء مناطه : الرجوع للخرائط المحددة لنطاق
المدينة ، والقريه (م ١٠ ق ٢٠٦ / ٥١ معدل بقانون ١٢٤ / ١٩٦٠ والقرار
الجمهورى ١٧٥٥ / ١٩٦٠ . (طعن ٢٤٨ / ٥١ ق جلسة ٢٤ / ٣ /
١٩٨٨) .

المحكمة المختصة :- هى المحكمة الواقع والكائن بدائرتها
العقار (م ٩٤٢ مدنى) (طعن ٤٣/٨ ق جلسة ٢٥/٥/١٩٧٦) .
شروط قبول دعوى الشفعة :-

(١) ملكية الشفيع لما يشفع به وقت قيام سبب الشفعة (طعن ٧١ /
٢١ ق جلسة ١٨ / ٢ / ١٩٥٤) (طعن ٢٣/٣٢٧ ق جلسة ٧/٢/١٩٥٧)
(طعن ١٦٥٢ / ٥١ ق جلسة ٢٠ / ١ / ١٩٨٥) (طعن ٦٣ / ٧٣٣١ ق
جلسة ١٨/١/١٩٩٥) وأن تكون ملكيته للعين المشفوع بها (مسجلة)
(طعن ١٥/٤٠ ق جلسة ٤/٤/١٩٤٦) حتى ولو كان سند ملكيته حكم
صحة تعاقد يلزم (تسجيله) ولايكفى تسجيل عريضة دعواه
(طعن ١٦٦/١٨ ق جلسة ٢٣/١١/١٩٥٠) .

(٢) والشرط الأساسى:- هو (ايداع كامل الثمن الحقيقى) (الذى حصل
به البيع المشفوع فيه) ، فلا يعفى (تأجيل باقى الثمن) .

(طعن ٢٨٤ / ٢٨ ق جلسة ٧/١١/١٩٦٣)

(٣) أن تكون الخصومة قائمة بين أطرافها الثلاثة (بائع ومشتري وشفيع) فى أى مرحلة من مراحل الدعوى (طعن ٢٠٥ / ٢١ ق جلسة ١٨/٣/١٩٥٤ (طعن ٢٣٤ / ٢٢ ق جلسة ١٢/٥/١٩٥٥) أثر مخالفة ذلك هو :-

لمحكمة الموضوع القضاء (بعدم قبول الدعوى) من تلقاء نفسها باعتبار أن ذلك من (النظام العام) (طعن ١٣٢٨ / ٤٨ ق جلسة ٢/٣/١٩٨٢) (طعن ٥٤/١١٨٥ ق جلسة ٢/٥/١٩٩٠) . وتوجد حالة قضت فيها محكمة (بعدم قبول الدعوى لرفعها قبل الاوان) لعدم حصول الشركة المشترية على موافقة (الهيئة العامة للاستثمار) فقضت بأن (تمسك المشتري بعدم قبول دعوى الشفعة لرفعها قبل الاوان لعدم حصول الشركة المشترية على موافقة مجلس ادارة الهيئة العامة للاستثمار) على تملكها للارض المشفوع فيها - رفض الحكم هذا الدفع وقضاؤه بأحقية الشركة فى أخذ الأرض محل النزاع بالشفعة بمقولة أنه لم يثبت أن الممثل القانونى لها (أجنبى) (خطأ) .

(طعن ٦٨٣٩ / ٦٨ ق جلسة ١٦/٥/١٩٩٨)

المستندات التى ترفق بصحيفة دعوى الشفعة وقت رفعها :

يجب ارفاق (حافظة مستندات) حوت المستندات الآتية :-

- ١-العقد المسجل سند ملكية البائع .
- ٢-العقد المسجل سند ملكية الشفيع .
- ٣-عقد شراء المشتري اذا كان قد سجل .

٤- أصل اعلان الرغبة فى الشفعة (معلن) لكل من البائع والمشتري ويجوز تقديمه (مسجلا) خشية قيام المشتري أثناء سير الدعوى من التصرف فيه الى مشتري آخر .

١- صورة رسمية من محضر ايداع الثمن الحقيقى للعقار المشفوع فيه خزانة المحكمة الواقع بدائرتها العقار المشفوع فيه (شاملا) (الملحقات) من (سمسرة واتعاب محاماه ورسوم تسجيل عقد المشتري) اذا كان (قد سجل) وذلك باسم ولصالح / المشتري (تصرف له) فى حالة الحكم للشفيع (بدون قيد أو شرط أو اجراءات) .

٢- (شهادة تصرفات عقارية) صادرة من مكتب الشهر العقارى المختص ضد / البائع عقد شراء المشتري أو من تاريخ تقديم المشتري طلب تسجيل عقد مشتراه لمأمورية الشهر العقارى المختصة (فى حالة عدم تسجيل المشتري عقد مشتراه) .

٣- أصل انذار الشفعة المعلن (فى حالة انذار المشتري) أو البائع للشفيع بحصول البيع) .

٤- صورة رسمية من طلب شهر عقد شراء المشتري المقدم لمأمورية الشهر المختصة (لبيان الثمن الحقيقى للعقار المشفوع فيه) (فى حالة قيام المشتري بالسير فى اجراءات تسجيل عقد شرائه) .

وبلاحظ : ان (م ٩٤٢ / ٢ مدنى) لم تشترط (فاصل زمنى) بين أيداع الثمن الحقيقى رفع دعوى الشفعة ، ولكن يستحيل عملا فى يوم أيداع الثمن الحقيقى ورفع دعوى الشفعة ، فترفع فى اليوم التالى للايداع مباشرة ، ومراعاة أن يتم الايداع والرفع

خلال الـ ٣٠ يوم التالية لإعلان الرغبة ، وليس بعد فواتها خشية سقوط الحق في الشفعة . ونرى ان رفع الدعوى في اليوم التالي مباشرة تتحقق به (الجدية) في طلب الشفعة . غير أنه لا يشترط حصول الإيداع في اليوم السابق على رفع دعوى الشفعة .

(طعن ١٩٧ / ٢٧ ق جلسة ١٩٦١/١٠/١٦)

المحكمة المختصة بنظر دعوى الشفعة : (م ٩٤٣ مدني) :

المحكمة المختصة (محليا) طبقا م ٩٤٣ مدني (هي المحكمة الكائن بدائرتها العقار المشفوع فيه) .

والجزاء على مخالفة ذلك : سقوط الحق في الشفعة وهو اختصاص متعلق (بالنظام العام) .

أما المحكمة المختصة (نوعيا) وقيما بنظر دعوى الشفعة : فلم يتعرض لها (القانون المدني) .

لذا يجب الرجوع بخصوص ذلك الى (قانون المرافعات) :
فتنص م ١/٤٢ مرافعات : تختص المحكمة الجزئية بالحكم ابتدائيا في الدعاوى المدنية التي لاتجاوز قيمتها عشرة آلاف جنيها ، ويكون حكمها (انتهائيا) اذا كانت قيمة الدعوى (لاتجاوز ألفي جنية) .

وتنص م ١/١٤٧ مرافعات على : - تختص المحكمة الابتدائية بالحكم ابتدائيا في جميع الدعاوى المدنية التي ليست من اختصاص المحكمة الجزئية ، ويكون حكمها (انتهائيا) اذا كانت قيمة الدعوى (لاتجاوز عشرة آلاف جنية) .

ونبحث في كيفية تقدير (قيمة دعوى الشفعة) ؟

يرى البعض من الفقة أنها تتحدد بالثمن المذكور بعقد البيع المشفوع فيه (السنهاوري - الوسيط جزء ٩ فقرة ٢١٩ ص ٦٧٥) اذا

لا يتحقق تملك الشفيع للعقار المشفوع فيه الا من بعد ، ونتيجة
لحلولة محل المشتري في حقوقه والتزاماته الناشئة عن عقد البيع
وسارت محكمة النقض في بعض أحكامها على ذلك .

(طعن ١٣٥٠ / ٤٩ ق جلسة ١٩٨٣/٦/٢١)

أما الرأي الراجح : فيرى أنها دعوى الشفعة تتحدد قيمتها (بقيمة
العقار) ويستند في ذلك الى (نص م ٣٧ / ٢ مرافعات) باعتبار
أن دعوى الشفعة تتعلق (بملكية العقار المشفوع فيه) ، وأكد
ذلك المذكرة الايضاحية لقانون المرافعات في تعليقها على م ٣٧ / ٢
مرافعات .

أضف الى ذلك ان الثمن المذكور بالعقد المشفوع فيه يغلب
أن يكون (سوريا) ولخو القانون المدني من حكم لتلك الحالة فان
المرجع هو (قانون المرافعات) وقد عدلت محكمة النقض اخيرا عن
الرأي الأول واخذت بالرأي الثاني ، وانظر (الطعن ١٥٨ / ٥٩ ق
جلسة ١٩٨٣/١٢/١٩) و (الطعن ١١٦ / ٤٩ ق جلسة
١٩٨٤/١١/٢١) و (الطعن ٣١٢ / ٥٧ ق (هيئة عامة) جلسة
١٩٨٨/٤/٢٧) و (الطعن ٢٥٨٠ / ٥٦ ق جلسة ١٩٨٨/١٢/٢٩) .
والجزاء على عدم ايداع الثمن خزينة المحكمة المختصة قانونا هو
سقوط الحق في الاخذ بالشفعة لتعلقها (بالنظام العام) .

(طعن ٤٨٨ / ٤٥ ق جلسة ١٩٧٨/٢/٢٨) و (طعن ٣٧٦ / ٤٤ ق
جلسة ١٩٧٧/١٢/١٤) (طعن ١٣٢٨ / ٤٨ ق جلسة ١٩٨٣/٢/٢) الا ان
محكمة النقض قضت في الطعن رقم ١٥ / ٥٠ / ٧٢ ق هيئة عامه جلسة
١٨ / ٥ / ٢٠٠٥ بجواز ايداع الثمن خزينة المحكمة الجزئية ولو كان مبلغ
الثمن الحقيقي للبيع المشفوع فيه اكثر من عشرة الاف جنيه وان ذلك لا

يرتب سقوط الحق في الشفعة وذلك لان نص كلمة محكمه الوارد بماده ٩٤٢ / ٢ مدنى جاء عاما مطلقا دون تحديد او تخصيص .

س : ما الحل فى حال الحكم بعدم اختصاص والاحالة من اول درجة الى ثان درجة ، وحال الاحالة من ثان درجة الى اول درجة ؟

ج : يلاحظ فى بداية أن ماتم من اجراءات أمام المحكمة المحلية (تلتزم به المحكمة المحال اليها الدعوى) وتبقى صحيحة نتيجة لاثارها وتتابع الدعوى سيرها أمام المحكمة التى احيلت اليها من حيث انتهت اجراءاتها أمام المحكمة التى أحالتها (طعن ٦٥٤ / ٤٨ ق جلسة ١٩٨٣/٢/١٧) و (طعن ١٤٨٣ / ٣٦ ق جلسة ١٩٨٥/١٢/٤)

ويلاحظ هنا : أن حكم الاحالة (ملزم) للمحكمة المحال اليها فيجب أن تفصل فى المحالة اليها (طعن ٤٩٩ / ٤١ ق جلسة ١٩٧٦/٣/٢٩) و (طعن ٥٦٣ / ٤٠ ق جلسة ١٩٧٦/٢/٢١)

وتمتد (حجية حكم الاحالة) الى الاساس الذى يثبت عليه الاحالة ، فاذا كانت قد بينت على أساس تقدير قيمة الدعوى (لقيمة معينة) تقيدت المحكمة المحال اليها بهذا التقدير ولو كان (خاطئا) و (مبنى على قاعدة غير صحيحة فى القانون) ويمتنع عليها كما يمتنع على الخصوم الجدل فيه من جديد مادام لم يطعن فيه احد من الخصوم . (طعن ٣٣٩ / ٢٩ ق جلسة ١٩٦٤/٣/٥) و (طعن ٣٣٨ / ٣٧ ق جلسة ١٩٧٢/٥/٩) . ونضرب فى ذلك مثالا فى دعوى الشفعة ، فان رفعت طبقا للشروط وفى الموعد أمام المحكمة الابتدائية وادع قيمة العقار المشفوع فيه فى خزانة التابعة لها ثم قضت فيها المحكمة طبقا للشهادة بالضريبة العقارية الصادرة من البلدية وكان مربوطا بالضريبة واعملت (م ١/٣٧ مرافعات) فقضت بعدم اختصاصها نوعيا

وقيماً بالدعوى واحالتها الى المحكمة الجزئية ، فما دام قد رفعت فى الميعاد ولم يسقط وقتها الحق فى الشفعة ، فان المحكمة تلتزم بخصوص الاحالة بقيمة الدعوى والنصاب الذى يدخل فى اختصاصها وتقضى به على هذا الاساس . ما لم يكن هناك سبب آخر غير متعلق بهذه الجزئية وعليها أن تنقيد بهذا التقدير وتفصل فى الشفعة مادام لم يطعن فى التقدير بقيمة الدعوى والنصاب الذى يدخل فى اختصاصها من الخصوم .

حكم الشفعة :

هو حكم (منشئ) ذا أثر فوري من وقت (تسجيل) (حكم الشفعة النهائى (بدون أثر رجعى) . وليس حكم كاشف مقرر . (طعن ٢٣/٢٣٥ ق جلسة ١٩٥٧/١١/١٤) (طعن ٣٤٨ / ٢٤ ق جلسة ١٩٥٩/٤/٢) (طعن ٢٣٣ / ٢٤ ق جلسة ١٩٥٨/١٢/١٨) (طعن ٥٢٤ / ٤٨ ق جلسة ١٩٨٢/٣/١١) (طعن ١٧٢٧ / ٤٩ ق جلسة ١٩٨٤/١/١٩) وفى ذلك تقول محكمة النقض المصرية فى (الطعان ٢٨١ ، ٩٥٢ / ٤٩ ق جلسة ١٩٨١/٢/١٢) (ملكية الشفيع للعقار المشفوع فيه لا تنشأ الا (برضاء المشتري) (أو) (بحكم شفعة نهائى) (وتسجيله) ، وعدم رتداد اثرها الى تاريخ البيع الحاصل للمشتري او المطالبة بالشفعة (اعلان الرغبة بها) . (طعن ١٧٢٧ / ٤٩ ق جلسة ١٩٨٤/١/١٩) (طعن ٢٨١/٤٩ ق جلسة ١٩٨٩/٣/١٢) (طعن ١١٣ / ٦١ ق جلسة ١٩٩٧/٥/٢٩) وقضت محكمة النقض فى (الطعن رقم ٤١ / ١٨ ق جلسة ١٩٤٩ / ١٢ / ٢٢) حيث يكون القانون قد أوجب اجراء معين ورتب عليه أثراً قانونياً فهذا الأثر لا يتحقق إلا بتمام هذا الاجراء ولا ينسحب الى الماضى ، فاذا قضى الحكم بالشفعة بناء على مجاورة أرض الشفيع للأرض المشفوع فيها من حديدن (القبلى والشرقى مثلا) بمقولة أن تسجيل الشفيع عقد شراء الارض الواقعه فى الحد الشرقى يرتد اثره الى تاريخ العقد ، فإنه يكون قد أخطأ . وذلك بخلاف ماذهب اليه الدكتور السنهورى من أنه (حكم مقرر وينصرف الى تاريخ ابرام عقد البيع الابتدائى بأثر رجعى) .

ويترتب على اعتبار حكم الشفعة (حكم منشئ) النتائج التالية (م ٩٤٥ مدنى) :-

(١) حلول (الشفيع) محل (المشتري) (قبل البائع) فى جميع حقوقه والتزاماته (م ٩٤٥، ٩٣٥/١ مدنى) (حلولا شخصيا) من تسليم المبيع .
والتزام الشفيع بدفع الثمن، أما انتقال الملكية للشفيع فلا تتم الا
(بصيرورة الحكم الصادر فى الشفعة نهائيا ثم (تسجيله) بالشهر العقارى (
(م ٩٤٤ مدنى) ، وبالنسبة لثمن الشفعة : فيخرج عن مبدأ الحلول :
عدم انتفاع الشفيع بالأجل الممنوح للمشتري فى دفع الثمن الا
برضاء البائع (م ٩٤٥ / ٢ مدنى) (طعن ٧١٨ / ٤١ ق جلسة
١٩٧٦/١/٢٩) .

(٢) استحقاق (ثمار) العقار المشفوع فيه (الريع) من تاريخ الحكم
النهائى . (طعن ٦١ / ٢٩ ق جلسة ١٩٦٤/٤/٩) .

(٣) رجوع الشفيع على (البائع) بضمان الاستحقاق وعدم التعاض
(م ٩٤٥ مدنى) وكذا ضمان العيوب الخفية .

(٤) (لا تنتقل ملكية العقار للشفيع الا (بتسجيل) (حكم الشفعة
النهائى) ثم التأشير به هامشيا على هامش (عقد شراء المشتري
(المسجل) اذا كان قد تم تسجيله ، فاذا لم يكن قد سجل ، فيكتفى
(بتسجيل حكم الشفعة النهائى) ويكون انتقال الملكية من (تاريخ تسجيل
حكم الشفعة النهائى) وذلك (بدون أثر رجعى) ، لان التعليق على
شرط هنا ناشئ (بنص قانونى) هو (م ٩٣٥ مدنى) فهو رخصة
قانونية ، وليست حق ، هذا النص يتطلب حصول اجراء معين
لثبوت الحق فى الشفعة ، والاثر المترتب على الشفعة لا يتحقق

الا بتحقيقه ولا ينسحب الى الماضى (طعن ١٨/٤١ ق جلسة ١٩٤٩/١٢/٢٢)

ويلاحظ : أن تسجيل المشتري للعقار المشفوع (حجة على الكافة) (وعلم افتراضى) بانتقال الملكية للمشتري وبمرور ٤ شهور على (تسجيل عقد شراء المشتري) يسقط حق الشفيع فى الأخذ بالشفعة وفى ذلك تقول محكمة النقض فى (الطعن ٢٥٩ / ٣٥ ق جلسة ١٩٦٩/٥/٤) : (سقوط حق الشفيع بانقضاء (٤ شهور) من يوم تسجيل عقد البيع ، افتراض المشرع افتراضا غير قابل لاثبات العكس ان الشفيع علم بالبيع اذا سجله المشتري) .

(٥) (تسليم العقار) من البائع الى الشفيع اذا كان فى يده ، او من المشتري الى الشفيع اذا كان قد تسلمه ، وللمشتري حق حبس العقار لحين استيفاء (مصاريف الحفظ والصيانة) .

(٦) بالنسبة لاقامة منشآت على الارض ، فان مصيرها متوقف على ما اذا كان العقار قد تم (قبل او بعد) (اعلان الرغبة فى الشفعة) ، فاذا كان (قبلها) فان الشفيع ليس له طلب ازالتها ويكون ملزم بخيار المشتري حسن النية أما بدفع المصاريف ، او ما زاد فى قيمة العقار (م ٩٤٦ / ١ مدنى) وبدون شك سيختار (أكبر القيمتين) ، وهنا يكون مركزه أفضل من البانى حسن النية فى ملك الغير حيث يخير مالك الأرض بين القيمتين وفى الحقيقة سيختار (أقل القيمتين) (م ٩٢٥ مدنى) ، أما اذا كان البناء (بعد) اعلان الرغبة فى الشفعة هنا يكون للشفيع حق (طلب الازالة) (طعن ٢٦٦٤ / ٥٦ ق جلسة

١٩٩١/٧/٢٥) ولكن اذا استبقى البناء فلا يلزم الا بدفع المصاريف.
(م ٩٤٦ / ٢ مدنى) (طعن ٤١/٦١ ق جلسة ١٩٧٩/٣/٥) .

ويلاحظ : أن مركز المشتري هذا أفضل من نظيره البانى سيئ النية
فى ملك الغير ، ففى حالى اختيار مالك الارض استبقاء المبانى يختار (استبقاء
دفع ثمن ما بناه أنقاض ، أو دفع مازاد فى ثمن الارض (م ٩٢٤ مدنى)
ولا شك انه سيختار (الأقل) .

(٧) تبعه الهلاك : وتتحدد بقبل أو بعد تسليم ، فاذا كانت قبل التسليم
كانت على (المشتري) ويسترد الشفيع الثمن ، اما اذا كانت بعد التسليم
أو الإعذار به فتكون على (الشفيع) ويكون الثمن من حق المشتري .
(٨) انتقال ملكية العقار للشفيع لا يخوله طرد مشتري هذا العقار الذى كان
يستاجره قبل شرائه ، وذلك لزوال اتحاد الذمة بحكم الشفعة النهائية واعتبار
عقد الايجار كانه لم ينته اصلا . وان قضاء الحكم المطعون فيه برفض
دعوى الطرد المقامة من الشفيع قبل المشتري تأسيسا على قيام عقد الايجار
المذكور (صحيح) (طعن ٦٦٩ / ٦٣ ق جلسة ٢٠٠٠/٥/٢) .

مناط الحكم بالشفعة (بثلاث أركان) :-

- ١- عدم قيام مانع من موانعها .
 - ٢- عدم تخلف شرط من شروطها .
 - ٣- عدم تحقق سبب من أسباب سقوطها (المواعيد) (طعن ٢١٨ / ٥٣ ق
جلسة ١٩٨٧/٤/٢٨) (طعن ٦٩٠٨ / ٦٦ ق جلسة ١٩٩٧/١١/٣٠) .
- ميعاد استئناف حكم الشفعة الصادر من محكمة أول درجة :-**

هو (٤٠ يوم) من تاريخ صدور الحكم اذا كان الحكم حضورياً .
يوم من تاريخ اعلان الحكم اذا كان غائبا (المواد ٢١٣ ، ٢٢٧ مرافعات) .

نقض الحكم بالشفعة والاثار المترتبة على ذلك :

نقض الحكم بالشفعة : يترتب عليه اعتباره كأن لم يكن وإعادة القضية والخصوم الى ما كانت عليه قبل صدور الحكم المنقوض وجوب رد ما قبض أو تسلم من مال أو عقار . ورد الاصل والفوائد والثمار للحائز من يوم اعلان تقرير الطعن بالنقض (طعن ٣٩٧ / ٣٧ ق جلسة ١٣ / ٦ / ١٩٧٢) .

حكم تصرفات المشتري في العقار وموقف الشفيع منها :-
قد يقع من المشتري في العقار المشفوع فيه ، هذا التصرف قد يكون ماديا (بالبناء والغراس) أو قانونيا كترتيب حق عيني كرهن مثلا) .
او بيعه مرة اخرى لشخص من الغير . وسنتناول فيما يلي بيان ذلك تباعا :-

أولا : بناء المشتري أو غرسه في العقار :-
فرق المشرع في هذا الخصوص بين حصول ذلك قبل اعلان الرغبة في الأخذ بالشفعة أو بعده .
أ- حالة البناء قبل اعلان الرغبة :-

فان للشفيع حسب اختيار المشتري أن يدفع أما المبلغ الذي انفقته المشتري أو مقدار مازاد في قيمة العقار بسبب البناء (٩٤٦ / ٢ مدنى) .

والحكم هنا يختلف عن احكام الالتصاق ، فبينما الخيار بين المبلغين هنا للمشتري ، فانه طبقا لأحكام الالتصاق يكون الخيار لمالك الأرض وليس الباني (م ٩٢٥ مدنى) لأن المشتري لا يعد بانيا في أرض غيره وانما هو يبنى في ملكه .

ب - حالة البناء بعد اعلان الرغبة :-

للشفيع طلب ازالته فان اختار بقاء البناء فانه لايلزم الا بدفع قيمة ادوات البناء واجره العمل او نفقات الغراس بخلاف أحكام الالتصاق حيث ان الباني بسوء نية يعطى لصاحب الأرض ان اختار استبقاء المنشآت ان يدفع أما قيمتها مستحقه الأزاله ، أو مايساوى مازاد فى ثمن الأرض بسببها (م ٩٢٤ مدنى) .

ثانيا :- التصرفات القانونية :- (م ٩٤٧ مدنى) :-

نفرق بين ترتيب تلك الحقوق ونشوتها قبل تسجيل اعلان الرغبة أو بعدها .

أ- التصرفات الصادرة قبل تسجيل اعلان الرغبة :-

يكون تصرف المشتري صحيح يحتج به على الشفيع بشرط تسجيلها مثل تسجيل اعلان الرغبة ، فان بادل أو وهب فان هذان التصرفات يمنعان الشفعة التى لاتكون الا فى (بيع العقار) . وللشفيع الطعن على تلك التصرفات (بالصورية) .

ب- بيع العقار مرة ثانية :-

للمشتري بيع العقار مشتراه للغير ويحتج بها الشفيع مادام قد تمت قبل تسجيل اعلان الرغبة فلا يأخذ الشفيع بالشفعة الا من ذلك المشتري الثانى وبالشروط التى اشترى بها (م ٩٤٧ مدنى ، ٩٣٨ مدنى) ولايشترط أن يتم تسجيل هذا البيع الثانى قبل تسجيل اعلان الرغبة ، لان الشفعة تجوز فى (بيع عقار) ولو بعقد عرفى ابتدائى فيجب ادخال المشتري الثانى فى دعوى الشفعة متى ثبت أن هذا البيع قد تم (قبل) تسجيل اعلان الرغبة ولو لم يسجل قبل ذلك والا كانت الدعوى غير مقبولة (طعن مدنى ٢٤٥ / ٢١ ق جلسة ١٩٥٤/٣/٤) . وقد تكون شروط هذا العقد الجديد ابهظ من شروط العقد الأول ، وقد يمنع العقد الجديد

الشفيع من الشفعة اذا تم البيع لقريب حثلى الدرجة الرابعة طبقا م ٩٣٩/ب مدنى . اذا كان من الواجب على الشفيع المبادرة والاسراع (بتسجيل اعلان الرغبة فى الشفعة) .

وعلى الشفيع حال البيع الثانى اتخاذ الاجراءات ضد المشتريان الاول بوصفه بائعا والثانى المشفوع منه وتسرى المواعيد من تاريخ انذاره بالبيع الثانى . ونسبىع اثبت صورية البيع الثانى بقصد تعويق الشفعة .

ج - التصرفات الصادرة بعد اعلان الرغبة :-

اذا تمت لايحاج به الشفيع اذا قام بتسجيل اعلان الرغبة (طعن مدنى جلسة ١٩٥٠/٣/٩) ويتلقى العقار مطهرا من اى حق ، وبالنسبة لحقوق الدائنين المقيدى قبل المشتري الذى ترتبت ضده الحقوق فهى وان كان لا يحتج بها على الشفيع لقيدها (بعد تسجيل) اعلان الرغبة ، الا انها تنتقل الى ما آل الى المشتري من ثمن العقار فيكون لهم الاولوية على الثمن المستحق للمشتري بافتراض تعجيل المشتري ثمن البيع الى البائع فيلتزم الشفيع باداء هذا الثمن الى المشتري والذى اودعه خزينة المحكمة ، فان لم يكن المشتري قد عجل الثمن للبائع ، فان الثمن يكون مستحقا للبائع وبالتالي لا تنتقل حقوق دائنى المشتري عليه .

الباب التاسع

أحكام النقض فى الشفعة

الغرض من الشفعة (دفع الضرر)

(التحيل) لابطال الشفعة ليس للمحاكم ان تقره (طعن ١٤٤٥ / ٥٤ ق جلسة ١٩٨٧/٦/١٧) .
الشفعة وحق الارتفاق :-

١- حق الارتفاق على أرض الجار كفايته لاثبات الحق فى الشفعة
(م ٩٣٦ / ٥ مدنى) (طعن ١٧١٧ / ٥٣ ق جلسة ١٩٨٥/٦/٢٥)

٢- مفاد نص (م ١٠١٥ مدنى) : أن الارتفاق كحق عينى هو تكليف
يقتل به عقار خادماً لفائدة عقار آخر مخدوم ، والشفعة
لا تقوم على (الجوار) من (حد واحد) فى غير العقارات المبنية
والأراضى المعدة للبناء الا اذا كان للأرض المبيعة حق الارتفاق
على (أرض الجار) ، او كان حق الارتفاق لأرض الجار فى الأرض
المبيعة طبقاً (م ٩٣٦ / ٢ فقرة هـ مدنى) مما يتعين معه ان يقع
حق الارتفاق على عاتق الأرض المشفوع بها أو الأرض المشفوع
فيها ويخدم الأخرى ولايكفى فى هذا الخصوص اشتراك الأرضان فى
استفادة من حق ارتفاق واحد طالما لايتقل أحدهما .

٣- يتعين لتوافر الجوار كسبب للأخذ بالشفعة :-

أ- التلاصق المباشر بين الأرضين بحيث لايفصل بينهما أى
فاصل (كطريق أو مسقاة) .

ب-أن يكون لأيهما حق ارتفاق مباشر على الأخرى لا أن يشتركا
فى حق ارتفاق على عين أخرى ، (طعن ٥١/١٢٧٤ ق جلسة
١٩٨٥/١/١٣) .

الحكم برفض دعوى الشفعة :-

١-الحكم بعدم قبول دعوى الشفعة لوجود بيع ثانٍ يحتاج به الشفيع
لأنه سابق على تسجيل طلب الشفعة المبدى فيها (غير مانع) من
نظر دعوى الشفعة المرفوعة من نفس الشفيع عن البيع الثانى فى
مواعيده وشروطه (لاختلاف الموضوع فى الدعويين) وهو البيع
المشفوع فيه لكل منهما مالم يكن ثمة مسألة أساسية مشتركة بينهما
فصل فيها الحكم السابق بحكم تتوافر فيه شروط المنع من إعادة نظرها
فى الدعوى الجديدة .

(طعن ١٦٨٥ / ٥٦ ق جلسة ١٩٨٧/٤/٢٨)

٢-مؤدى (نص م ٩٤٥ / ١ مدنى) أن يترتب على الشفعة حلول
الشفيع محل المشتري فى البيع المشفوع فيه سواء فى الحقوق أو
الالتزامات فتنتقل الصلة من البائع الى الشفيع بدلا من المشتري
ويعتبر العين المشفوعة (على ملك الشفيع) (من وقت الحكم فى حالة
الشفعة بالتقاضى) ، أما فى حالة الشفعة بالتراضى فيكون (من
وقت قبول المشتري موقعا بالقبول على ورقة اعلان الرغبة فى الشفعة
التي تتم على يد محضر) .

(طعن ٣٤٠ / ٥٧ ق جلسة ١٩٩١/١/٢)

٣-الحكم الصادر من محكمة أول درجة بعدم الأخذ بالشفعة حكم
حاسم فى الموضوع تستنفذ به المحكمة ولايتها فى الخصومة ولايجوز

استثنائه الا اذا تضمن أدلة ودفوع واوجه دفاع جديدة لم تبد أمام محكمة أول درجة .

(طعن ١١٩ / ٢٣ ق جلسة ١٩٥٦/٦/٢١)

٤- قبول الدعوى شرطه كون كل من المدعى والمدعى عليه (أهلاً للتقاضى) . والا باشرها من يقوم مقامها ، وشراء والد القصر بصفته حصتهم فى الأعيان المباعة ودفوع الوالدة للثمن تبرعاً . قيام الشفيع بتوجيه دعوى الشفعة للوالدة دون الوالد الذى هو صاحب الولاية على القصر ونسول هذه الدعوى بمقولة أن الوالدة كانت (فضولية) تعمل لصالحهم (خطأ) .

(طعن مدنى ١٧٦ / ٣٨ ق جلسة ١٩٧٣ / ١١ / ٢٩)

الشفعة والعقد الصورى ونظرية الأوضاع الظاهرة (م ٢٤٤ مدنى) :

١- اعتبار الشفيع من الغير بالنسبة لطرفى عقد البيع محل الشفعة تمسكه بالعقد الظاهر شرطه الا يكون عالماً بصوريته وقت ابداء رغبته فى الأخذ بالشفعة . (طعن ١٠٣ / ٤٨ ق جلسة ١٩٧٩/١٢/١٣)

٢- لئن كان الشفيع بحكم كونه صاحب حق فى أخذ العقار بالشفعة يعتبر من طبقة (الغير) بالنسبة لطرفى عقد البيع سبب الشفعة وبالتالي يحق له ان يتمسك (بالعقد الظاهر) فلا يحتج عليه بالعقد المستتر الا ان شرط ذلك أن يكون (حسن النية) ، بمعنى ألا يكون عالماً بصورية العقد الظاهر وقت اظهار رغبته فى الأخذ بالشفعة) . نفى عنه حسن النية بأن ثبت علمه بالعقد الحقيقى المستتر جاز للمتعاقدين الاحتجاج عليه بهذا العقد .

(طعن ٢٤٤ / ٣١ ق جلسة ١٩٦٢/١٢/٣٠)

٣- متى كان الثمن المسمى بعقد البيع المشفوع فيه (صوريا) وأقل من الثمن الحقيقي ، فإن الشفيع باعتباره من الغير فى هذا العقد اذا كان حسن النية أن يأخذ بالعقد الظاهر ولا يلزم الا بدفع الثمن المذكور فيه .

(طعن ٣٢٤ / ٤٠ ق جلسة ١٩٧٥/١١/٢٧) (طعن ١٠٠٦ / ٥٠ ق جلسة ١٩٨٤/٥/٩)

٤- العقد (الصورى صورية مطلقة) لوجود له ومن ثم فلا محل لتوجيه طلب الشفعة الى المشتريين فى هذا العقد وذلك لعدم انتقال الملكية اليه أو لخلفه العام وانما تظل الملكية باقية للبائع وخلفه العام (الوارث) (طعن ٣٣/١٥١ ق جلسة ١٩٦٧/٤/٢٠) جواز طلب الأخذ بالشفعة فى عقد البيع الذى يستر هبة ما لم يثبت علم الشفيع بها وقت اظهار رغبته فى الشفعة (طعن ٤٨٧ / ٥٠ ق جلسة ١٩٨٤/١/٢٤) .

٥- المناط فى جواز تمسك الغير بالعقد الظاهر الصورى طبقا (م ٢٤٤ مدنى) هو (حسن نيته) دون اعتداد بالبائع على الصورية (سواء كان مشروع أم غير مشروع) وعلة ذلك أن اجازة التمسك بالعقد الظاهر (استثناء) وارد على خلاف الأصل الذى يقتضى بسريان العقد الحقيقى الذى أراده المتعاقدان هو استثناء شرع لحماية الغير حسن النية الذى كان يجهل وجود هذا العقد وانخدع بالعقد الظاهر فأطمأن اليه وبني عليه تعامله على اعتقاد منه بانه (عقد حقيقى) .

(طعن مدنى ٢٤٤ / ٣١ ق جلسة ١٩٦٥/١٢/٣٠)

٦- للشفيع باعتباره من الغير الأخذ (بالعقد الظاهر) حتى لو كان فى حقيقته (عقدا صوريا) بين عاقيه ودون اعتداد قبله بالعقد الحقيقى

المستتر ، الا أن يكون سيئ النية عالم بصورية العقد الظاهر وحقيقة العقد المستتر ، وعلى مدعى سوء نية الشفيع اثبات ذلك ، ويكون عبء الاثبات في هذه الحالة على عاتق المشفوع ضده فان أفلح في ذلك انت قبل الشفيع بالعقد المستتر وان أخفق ظلت الحجية للعقد الظاهر .

(طعن ١٠٦٩ / ٥٥ ق جلسة ١٩٩١/٢/٢٤)

٧- للشفيع حق التمسك (بالعقد الظاهر) متى كان (حسن النية) طبقا م ٢٤٤ مدنى وينعقد بشروط العقد المستتر ومنها الثمن الحقيقى ولو خالف ماورد بالعقد الظاهر عملا بنص م ٩٣٥ مدنى فلا تتوافر (الرخصة) الا (بوجود عقد بيع عقار) ولا تتعقد الا بالثمن الحقيقى .

(طعن ٨٢٦ / ٥٤ ق جلسة ١٩٨٦/٢/١٦)

عقد البيع الابتدائى :-

٢-الشفعة تجوز فى عقد البيع الابتدائى مادام (باتا لازما) . طالما لا يوجد فى القانون شرطا بنزوم (التسجيل) لجواز الشفعة . (طعن ٢٨١ / ق جلسة ١٩٥٠/١٢/١٨ ، طعن ٨١ / ٤ ق جلسة ١٩٥٣/١٢/٢٦)

٢-عقد البيع الابتدائى ثبوت الحق فى الشفعة لكل من قام به سبب من أسباب الخصومة فى دعوى الشفعة ، الشفيع والبائع والمشتري (عدم وجوب اختصام بائع البائع) .

(طعن ١٠٦ / ٤٩ ق جلسة ١٩٨٢/٥/٥)

بدء ميعاد وسريان دعوى الشفعة :-

١-ميعاد الـ ٣٠ يوم المقرر لرفع دعوى الشفعة ، بدء سريانه من تمام اعلان البائع والمشتري بالرغبة فى الأخذ بالشفعة ، واعلان

احدهما قبل الآخر . العبرة : بالاعلان الأخير (طعن ٨ / ٤٣ ق
جلسة ٢٥ / ٥ / ١٩٧٦) .

٢- (العبرة في احتساب ميعاد الـ ١٥ يوم من تاريخ الانذار ، لاعلان
الرغبة في الشفعة هي بحصول الاعلان للبائع والمشتري فعلا وليس
بتسليم العريضة لقلم المحضرين .

(طعن ٤٥ / ١٥ ق جلسة ٢٩ / ١٢ / ١٩٤٩)

٣- يجوز رفع دعوى الشفعة بعد الانذار دون اعلان الرغبة
بشرط : أن يكون في خلال (١٥ يوم) من الانذار وان يتضمن اعلان
الرغبة .

(طعن ٣٩٩ / ٤٩ ق جلسة ٢٣ / ٥ / ١٩٨٢)

٤- يجب قيد دعوى الشفعة بقلم جدول المحكمة في ميعاد الـ ٣٠ يوم
من تاريخ اعلان الرغبة لتكون قائمة ومقبولة ، فلا يحسب
للسقوط من تاريخ اعلان الخصوم بالدعوى ، وانما من وقت القيد
بالجدول .

(طعن ٤٧٦ / ٤٧ ق جلسة ٣ / ٦ / ١٩٨٠) (طعن ٥٦٦ / ٤٧ ق جلسة
١٦ / ٦ / ١٩٨١) (طعن ٥٥٦ ، ٥٥٧ / ٤٧ ق جلسة ١٧ / ٤ / ١٩٨٤) .
من أسباب الشفعة الشيوخ في الملك :-

١- تعدد البائعين لحصة شائعة ، وامتناع أخذ نصيب بعضهم
بالشفعة مؤداه نقض المبيع اضارارا بالمشتري ، فلا تجوز
الشفعة في الصفقة بأكملها .

(طعن ١٩٩٥ / ٥٥ ق جلسة ٩ / ٢ / ١٩٩٥)

٢- مشتري الحصة الشائعة لشريك على الشيوخ ، يفضل على
الشفيع الشريك على الشيوخ (م ٩٣٦ / ب ، ٩٣٧ / ٣ مدني) .

(طعن ١٨٣٧ / ٦٠ ق جلسة ١٩٩٥/٣/٢٩)

٣- قسمة منفعة وحدات العقار (قسمة مهايأة مكانية) مع بقاء الشيوع فى الأرض ، للشريك طلب الأخذ بالشفعة بوصفه شريكا على الشيوع ولو استمرت القسمة (١٥ سنة) . (طعن ٥٤٢٤ / ٦٤ ق جلسة ١٩٩٤/١٠/١٩)

٤- بيع الشريك المشتاع حصته (مفرزة) (لأجنبى) بيع صحيح معلق على نتيجة القسمة أو اجازة باقى الشركاء - اعتباره فى حكم التصرف فى قدر شائع بالنسبة لهم أثره : ثبوت حقهم فى اخذ الحصة المباعة بالشفعة (م ٨٢٦ ، ٩٣٦/ب مدنى) . (طعن ٢٥٨٨ / ٥٦ ق جلسة ١٩٩١/٥/٢٣) (طعن ٥٩/٩٢٣ ق جلسة ١٩٩٤/١/١٩) .
فى الحكم بعدم قبول دعوى الشفعة :-

تمسك المشتري بعدم قبول دعوى الشفعة لرفعها قبل الأوان لعدم حصول الشركة المدعية على (موافقة) مجلس ادارة الهيئة العامة للاستثمار على تملكها للأرض المشفوع فيها . رفض الحكم هذا الدفع وقضائه بأحقية الشركة فى أخذ الأرض محل النزاع بالشفعة بقاله انه لم يثبت انه الممثل القانونى لها أجنبى (خطأ) (طعن ٦٦/٦٨٣٩ ق جلسة ١٩٩٨) .

متفرقات :-

١- أصل حظر تملك غير المصريين للعقارات المبينة والأراضى الفضاء (م ٨١ / ١٩٧٦) (الاستثناء) الحالات الواردة بالمادة الثانية من القانون - مؤداه : عدم حصول الطاعن السودانى الجنسية على موافقة مجلس الوزراء التى تعد من الحالات المستثناة أثره حظر اكتسابه

ملكية عقار النزاع بالشفعة المطالب بها وامتناع القضاء له بأحقية في
الشفعة (طعن ١١٣ / ٦١ ق جلسة ١٩٩٧/٥/٢٩) .

٢- قسمة منفعة وحدات العقار قسمة مهايأة مكانية ، مع بقاء
الشيوع قائمة في ملكية الأرض والأجزاء المشتركة - لا يترتب عليه
تحول القسمة المكانية الى قسمة نهائية أو زوال حالة الشيوع .
أثره : للشريك طلب الأخذ بالشفعة بوصفه شريك مشتاع في
هذا العقار ولو استمرت القسمة ١٥ سنة .

(طعن ٥٤٢٤ / ٦٣ ق جلسة ١٩٩٤/١٠/١٩)

٣ - سريان الميعاد في الشفعة من تاريخ إعلان الأخير - البائع أو المشتري .
(طعن ٨ / ٤٣ - ق جلسة ١٩٧٦ / ٥ / ٢٥) .

٤- رفع دعوى الشفعة ضد من سلب الحيازه اثناء نظر دعوى اليه أو قبلها
أو بعدها يعد جمعا بين دعوى اليه ودعوى الملكية ، بما يسقط حقه في
الادعاء بالحيازه لان الشفعة وان كانت من اسباب التملك فالسند المنشئ
للملكية هو الحكم الذي يصدر لمصلحة الشفيع الذي لا يمكن ان يكون مالكا
قبل صدور الحكم له بأحقية لتمام العقار المبيع (٢٢٤ / ٢١ / ق . جلسة
١٩٥٤ / ١٢ / ١٦) .

الباب العاشر

متفرقات عن الشراكة على الشيوع

والقسمة وحق الشفعة فيها

الشريك المشتاع ، والقسمة وحق الأخذ بالشفعة :-

أولا : التنازل عن الشفعة :-

أقامة الشركاء المشتاعين (بناء) بقصد تمليك طوابقه وشققه (للغير) بطريق (البيع) أثره : اعتبارهم متنازلين عن حقهم فى الأخذ بالشفعة عند بيع أحدهم لاحدى الشقق .

(طعن ٥٣١ / ٤٦ ق جلسة ١٩٧٨/٦/٧)

ثانيا : الأخذ بالشفعة :-

١- اذا بيعت الحصة المشاعة من شريك مشتاع الى (أجنبى) فان للشريك المشتاع حق أخذها بالشفعة (م ٩٣٦ / ب مدنى) خلال ١٥ سنة من وقت العقد الابتدائى و ٤ شهور من وقت التسجيل .

٢- بيع الشريك المشتاع (لقدر مفرز) (لأجنبى) قبل اجراء القسمة (صحيح ونافذ) ، فان لم يجزه باقى الشركاء عد فى حكم التصرف فى قدر شائع بالنسبة لهم يجيز لهم اخذ بالشفعة (المادتان ٨٢٦ ، ٩٣٦ / ب مدنى) .

٣- الشريك المشتاع ليس له حق أخذ حصة مشاعة مباعه لشريك آخر بالشفعة وأن هذا الاخير هو الذى يفضل على الشريك المشتاع الشفيع (المواد ٩٣٦ ، ٩٣٧ / ٣ مدنى) .

(طعن ١٨٣٧ / ٦٠ ق جلسة ١٩٩٥/٣/٢٩)

٤- قسمة منفعة وحدات العقار (أى شقه) قسمة مهايأة مكانية .
مع بقاء الشيوع قائما فى ملكية الأرض والأجزاء المشتركة
لايترتب عليه تحول القسمة المكانية الى (قسمة نهائية) أو زوال
حالة الشيوع) أثره :- للشريك المشتاع طلب الأخذ بالشفعة
بوصفه شريكا مشتاعا فى هذا العقار ولو استمرت القسمة (١٥
سنة) .

(طعن ٥٤٢٤ / ٦٣ ق جلسة ١٩٩٤/١٠/١٩)

ثالثا : عدم جواز تجزئة الصفقة فى الشفعة :-

تعدد البائعين (لحصة مشاعة) أخذ نصيب بعضهم
بالشفعة مؤداه :- انتقاض المبيع على المشتري والاضرار به
أثر ذلك :- عدم الأخذ بالشفعة فى الصفقة بأكملها .

(طعن ١٩٩٥ / ٥٥ ق جلسة ١٩٩٥/٢/٩) تأسيسا على عدم
جواز الشفعة للاصهار حتى الدرجة الرابعة وكان المشتريه هى
حماة الزوج البائع .

صيف مراحل الشفعة

أولاً : صيغة ائذار رسمى من البائع او المشتري لمن له الحق فى الشفعة :-
أنه فى يوم الموافق / /

وانذرتہ بالاتی

بموجب عقد بيع ابتدائي مؤرخ / / / اشترى الطالب من السيد / المصطفى الجنسية والمقيم العقار الآتي بيانه (يذكر بيان العقار بياناً كافياً نافياً للجهالة) رقم شارع ناحية قسم محافظة مسطح م ٢ والحدود والأطوال بالامتار ووصف العقار) .

إذا كان الانذار موجه من البائع فانهن تذكر عبارة (باع الطالب الى) - بدلا من عبارة (اشترى الطالب من) .
وقد تم هذا البيع نظير ثمن اجمالى قدره
للحصة المبيعة بخلاف مبلغ
مصرفات رسمية (كالمسيرة والأتعاب منذ تاريخ البيع وحتى وقت الانذار) وقد دفع الثمن جميعه فى مجلس العقد (أو دفع من الثمن مبلغ
والباقى اشترط دفعه عن التوقيع على العقد النهائى المحدد له مدة أقصاها
(.....)

وحيث أن الطالب يهمل انذار المعلن اليه لأعمال حقه اذا كان له الحق فى ابداء رغبته فى اخذ الحصة المبيعة بالشفعة وذلك خلال خمسة عشر يوما من تاريخ اعلان هذا الانذار مع القيام بدفع الثمن وكافة الملحقات والمصروفات المبينة بعاليته . وقد اودع الطالب صورة عقد البيع وكافة المستندات بمكتب وكيله الأستاذ / المحامى (يذكر عنوانته) للاطلاع عليها مع التنبيه بأنه فى حالة عدم ابداء المنذر اليه رغبته فى خلال خمسة عشر يوما من تاريخ اعلانه بهذا الانذار يسقط حقه فى الأخذ بالشفعة .

لذلك

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت واعلنت المنذر اليه بصورة من هذا الانذار ونبهته الى العمل بما جاء به مع حفظ كافة حقوق الطالب الأخرى .

ولاجل العلم ،،،

ثانيا : صيغة اعلان الرغبة فى الشفعة :-

انه فى يوم الموافق / /
بناء على طلب السيد /..... ومقيم
..... ومحلّه المختار مكتب الأستاذ /
..... المحامى ومقيم أنا
..... محضر محكمة قد انتقلت
حيث اقامة كل :-

- ١- السيد / (البائع) مقيم
٢- السيد / (المشتري)مقيم

واعلنتهم بالاتى

يمتلك الطالب بموجب المسجل رقم () العقار
رقم ... تنظيم ش ناحية قسم
..... محافظة وسمطحه
..... م ٢ (فقط وحدوده كالتالى :-

البحرى الغربى :
البحرى الشرقى :
القبلى الغربى :
القبلى الشرقى :
الوصف :
وحيث ان الطالب (جار) من الجهة كذا للعقار الكائن
..... تنظيم شارع ناحية قسم

..... محافظة ومسطحه م ٢

بالحدود الآتية :-

البحرى الغربى :

البحرى الشرقى :

القبلى الغربى :

القبلى الشرقى :

الوصف :

وقد نما الى علم الطالب (بدون سابق انذار) حصول بيع من
المعلن اليه الأول الى المعلن اليه الثانى نظير ثمن اجمالى قدره
..... جنية ، قدم عنه طلب تسجيل بيع كامل
أرض ومبانى عقار قيد الطلب برقم قسم
..... ولكن لم يتم شهره لسبب ما .

وبما أن الطالب جار من جهة فينطبق عليه احدى الحالات
المنصوص عليها فى م ٩٣٦ مدنى ويهم الطالب اعلان رغبته للمنذر
اليهما فى اخذ العقار المبيع السابق بيانه ومسطحه وحدوده
واطواله فى أخذ بالشفعة وان الطالب مستعد لدفع الثمن المذكور
نظير تنازل المنذر اليهما عن الصفقة وينبهما الى تسليم عقد البيع
وكافة المستندات اللازمة لتحرير عقد نقل الملكية على ان يكون
ذلك فى ظرف ٣ أيام من تاريخ اعلانهما بحافظة الوكيل الطالب
الأستاذ / المحامى ومقره والا
اضطر الطالب لايداع كامل الثمن الحقيقى الذى علم به خزينة
المحكمة الكائن بدائرتها العقار ورفع دعوى الشفعة مع الزام
المعلن اليهما بالمصاريف ومقابل اتعاب المحاماه ، كما ينبه الطالب

المعلن اليه الثانى المشتري الى عدم احداث أى انشاء أو اجراء
أيه زيادة أو تحسين بالعقار المبيع وفى حالة حصول أى شئ
من هذا يكون الطالب غير ملزم بقيمته .

لذلك

أنا المحضر سالف الذكر قد انذرت المنذر اليهما
بصورة من هذا ونبهتهما الى العمل بما جاء به مع
حفظ كافة حقوق الطالب الأخرى .

ولاجل العلم ،،،

ملحوظة : -

يجب كتابة اعلان الرغبة على الورق الأزرق المدموغ ثم
اعلانه لكل من البائع والمشتري عن طريق قلم المحضرين
وبعد ذلك يقدم لمامورية الشهر المختصة لمراجعته وختمه
بصالح للشهر ثم يقدم بعد ذلك لقسم المراجعة الفنية
بمكتب الشهر المختص لتسجيله واستلام صورة رسمية منه
بعد التسجيل لتقديمها ضمن حافظة المستندات عند رفع
دعوى الشفعة (أنظر المسجل ٢١٢٨ لسنة ١٩٩٣)
اسكندرية والمسجل ١٦٥٩ لسنة ١٩٨٥ اسكندرية .

ثالثا : صيغة محضر أيداع كامل الثمن

طلب ايداع مبلغ
ثمانين ألف جنية
مثلا

محكمة اسكندرية الابتدائية (قلم الودائع)
أنه فى يوم الموافق / / الساعة
صباحا

الرسوم
ر. ٨٠٠ نسبي
ر. ٤٠٠ نقابة
ر. ٥٠٠ اضافي
ر. ٩٠٠ اتساع
ر. ٣٠٠ ايصال
ر. ٢٠٠ دمغة

ر. ١٢٠١ ج

وكيل مراقبة الودائع

امضاء
قسمة رقم
...../...../.....

بمقر محكمة اسكندرية الابتدائية - مراقبة الودائع .
أمامنا نحن المختصر بقلم الودائع
حضر أمامى السيد الاستاذ / المحامى
بصفته وكيل عن (.....) ومكتبه
..... وطلب ايداع مبلغ (فقط
لا غير) وهذا المبلغ يمثل جنية
..... فقط قيمة كامل أرض
ومباني العقار الكائن تنظيم ناحية
..... قسم محافظة
..... والبالغ مسطحه م ٢ والمكون
من دور والمسجل تحت رقم (.....)
الى جانب مبلغ جنية كملحقات للثمن .
وبناء على اعلان الرغبة فى الشفعة المعلن بتاريخ /.../
.../... والمسجل تحت رقم (.....) الى كل من :
أولا السيد ومقيم (بائع)
ثانيا : السيد ومقيم

(مشتري مشفوع ضده)

يصرف هذا المبلغ الى المشتري المشفوع ضده أو لمن يستحقه
قانونا بدون قيد ولا شرط ولا اجراءات وذلك بعد الحكم نهائيا

لصالح الشفيـع فى الدعوى التى ترفع منه امام محكمة اسكندرية
الابتدائية .

رسم الايداع ورد بالقسيمة
بتاريخ/...../.....

وقد تحرر هذا محضر بذلك .

تورد مبلغ جنية فقط (.....) بحافضة توريد رقم
..... المودع بصفته الموظف المختص .

امضاء

سلمت صورة طبق الأصل للطالب المودع برقم ...

خاتم شعار الدولة .

يصرف هذا المبلغ الى المشتري المشفوع ضده أو من يستحقه قانونا بدون
قيـد ولاشرط أو اجراءات وذلك بعد الحكم نهائيا لصالح الشفيـع فى
الدعوى التى ترفع منه أمام محكمة اسكندرية الابتدائية .

رسم الايداع ورد بالقسيمة
بتاريخ / /

وقد تحرر هذا محضر بذلك

تورد مبلغ جنية فقط (.....) بحافضة توريد رقم
..... المودع بصفته الموظف المختص .

امضاء

سلمت صورة طبق الأصل للطالب المودع برقم ...

خاتم شعار الدولة

ملحوظة :

يسدد رسم طلب وديعة نسبي ثم يودع الثمن بخزينة محكمة اسكندرية الابتدائية ويوقع على محضر الايداع من المودع بصفتيه والموظف المسئول عن الايداع ويختتم بشعار الدولة ثم يقدم على طلب صورة مجانية مستوفى الدمغة من قلم صور محكمة اسكندرية الابتدائية ويعتمد بامضاء وخاتم الدولة ودمغة فئة جنية على الصورة الرسمية التى ترفق مع المستندات التى تقدم مع عريضة دعوى الشفعة بحافضة والتى ترفع فى اليوم التالى مباشرة لسداد الثمن الحقيقى المشفوع فيه .

رابعاً : صيغة دعوى شفعة رقم لسنة ٢٠٠٥ م ٠ ك (١)

انه فى يوم الموافق / /

بناء على طلب السيد / ومقيم ومحلته
المختار مكتب الأستاذ / المحامى ومقيم
..... أنا محضر محكمة
.....

قد انتقلت حيث اقامة كل من :-

(١) السيد / مقيم

(٢) السيد / مقيم

وأعلنتهما بالاتى

يمتلك الطالب بموجب المسجل رقم () العقار
رقم ... تنظيم ش ناحية
قسم محافظة ومسطحه
..... ٢ (فقط)

وحدوده
البحرى الغربى
البحرى الشرقى
القبلى الغربى
القبلى الشرقى
الوصف

(١) يجب اعلان الرغبة فى الشفعة على الورق الأزرق المدموغ بعد حصول الطالب على صالح
للشهر ثم يقدم بعد الاعلان لقلم المراجعة الفنية لمكتب الشهر العقارى لتسجيله ثم يقدم على صورة منه
لتقديمها بحافظة مستندات فى اول جلسة (أنظر المسجل رقم ٢٢٥٥ / ٩٣ اسكندرية)

وحيث أن الطالب (جار) من الجهة (.....) للعقار المراد أخذه بالشفعة والكائن تنظيم شارع ناحية قسم محافظة ومسطحة م ٢ بالحدود :-

وحدوده
البحرى الغربى
البحرى الشرقى
القبلى الغربى :
القبلى الشرقى :
الوصف :

وحيث أنه قد قام الطالب باعلان رغبته فى اخذ العقار المبيع بأكمله بالشفعة مع استعداده لدفع الثمن وقدره (جنية) الى جانب المصروفات وكامل الملحقات وقدرها جنية عبارة عن السمسرة واتعاب المحاماه .. وحيث ان المعلن اليهما لم يتنازلا للطالب عن هذه الصفقة لآن رغبتم انذارهما الأمر الذى اضطر لايداع كامل الثمن الحقيقى وقدره جنية ، وملحقاته وقدرها جنية محكمة اسكندرية الابتدائية بمجمع المحاكم برقم ٦٦ شارع ٢٦ يوليو بالمنشية بموجب محضر ايداع رقم برقم يومية / /

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد اعلنت المعلن اليهما بصورة من هذا وكفلتهما بالحضور امام محكمة اسكندرية الابتدائية ومقرها دائرة مدنى كلى بجلستها المنعقدة علنا

صباح يوم ٠٠٠٠٠٠٠٠ الموافق ٠٠٠/٠٠٠/٠٠٠ الساعة التاسعة صباحا
لسمعهما الحكم بالاتي :-

١-أحقية الطالب فى أخذ العقار المملوك للمعلن اليه الأول المبين
المعالم والحدود والأطوال والمسطح بصدر الصحيفة فى الأخذ بالشفعة
مع .

مايترتب على ذلك قانونا من نقل الملكية للطالب وشهر هذا
الحكم وحلول الشفيع محل المشتري فى ملكية العقار .

٢-تسليم العقار للطالب مقابل ما أودعه من ثمن خزينة المحكمة
، مع الزام المدعى عليهما متضامنين برسم اعلان الرغبة فى الشفعة
وشهره ورسم الايداع والمصروفات ومقابل اتعاب المحاماه بحكم
مشمول النفاذ بلا كفالة مع حفظ كافة حقوق الطالب الاخرى .
ولاجل العلم ،،،

الباب الثانى عشر

تسجيل مراحل الشفعة

والرسوم عليها

أمام مأموريات ومكاتب الشهر العقارى

س : هل يحصل رسم نسبى على تسجيل حكم الشفعة فى حالة تسجيل المشتري عقد مشتراه ؟

والجواب : - انه لا يحصل رسم نسبى على تسجيل حكم الشفعة النهائى لأنه حلول شخصى طبقا للقانون (المادتين ٩٣٥ ، ١/٩٤٥ مدنى) حيث أن المشتري سبق ان سدد الرسم النسبى عند (تسجيل عقد مشتراه) وكل ما هنالك أن الشفيع حل محله حلول شخصى طبقا للمادتين سالفتى الإشارة وانما يكتفى فقط بتحصيل رسم حفظ ورسم تصوير ومقرر اضافى واتساع ، فاذا كان (المشتري) (لم يسجل عقد مشتراه) يقوم القسم المالى بمكتب الشهر بتحصيل الرسم النسبى على نقل الملكية (وانظر المسجل ٢٠٥ لسنة ٢٠٠٢) اسكندرية عن عقار واقع برقم ٢/٣ شارع دينوقراط ناحية الآزاريطه قسم باب شرقى اسكندرية والتابع لمأمورية محرم بك للشهر العقارى عن الطلب ٤١ لسنة ٢٠٠١ شرقى .

س : ما الحكم فى حالة رفض دعوى الشفعة ؟

والجواب :- أن المشتري (يؤشر هامشيا) بموجب الحكم الصادر فى دعوى الشفعة على هامش تسجيل اعلان الرغبة فى الشفعة وهامش

عقد مشتراه المسجل حفاظا على حقه و اعلان الغير بانقضاء جميع التسجيلات والتأشيرات المتوقعة على العقار موضوع عقد البيع مشتراة (١) تسجيل مراحل الشفعة الاجرائية :-

أولا - اذار الشفعة :

المستندات : يطلب (أصل الانذار المعلن) ولايشهر معه مواضيع أخرى .

طريق البحث والمراجعة : يراجع الانذار على الطلب المقدم للشهر وكشف التحديد المساحى - ومراجعة بيانات الأطراف - وعقار التعامل ثم يراجع البحث الهندسى المعلن على ظهر كشف التحديد المساحى وبعد التأكد من عدم وجود تعارض مع طلب قائم عن نفس عقار التعامل يؤشر على كشف التحديد المساحى بعبارة (روجع دون بحث تمويل أو ملكية) ويلزم فى الانذار : أن يكون (معلنا) للتحقق من علم الشفيع للبيع (علما حقيقيا) ويكطفى فيه صدوره من (اى طرف) فى عقد البيع

سواء كان المنذر البائع أو المشتري وتغى طلبات الانذار ، و اعلان الرغبة فى الأخذ بالشفعة ، ودعوى الشفعة من عمل حوالة بريدية (لمديرية المساحة المختصة) بخصوص المعاينة وتحرير كشف التحديد نظرا لطابع السرعة و المواعيد المتعلقة خشية سقوط الحق فيها ، كما أنها لا تقتضى اجراء معاينة على الطبيعة فهى (اجراءات) لا يترتب عليها نقل الملكية ويلاحظ ان اذار الشفعة يشكل (تعارض) مع أى طلب قائم (عدا حالة واحدة) هى اختصام جميع أطراف الطلب السابق (فى ٢٥/١٩٨٤ ، م ٣٧ تعليمات شهر ٢٠٠١) .

(١) أنظر الشهر العقارى علما وعملا د / محمود شوقى ص ٢٥٠ اعداد / فتحى جابر العقيلى .

ثانيا :- اعلان الرغبة فى الأخذ بالشفعة :

المستندات : أصل اعلان الرغبة (المعلن) لكل من البائع والمشتري (معا) (رسميا على يد محضر) والا كان (باطلا) وفى حالة وفاة أى منهم يختصم ورثته ، ولانه (تصرف قانونى) يلزم صدوره من بالغ سن الرشد فان كان قاصرا يلزم صدوره من وليه الشرعى عليه (بصفته) كما يلزم فيه ان يكون متضمنا عرض الثمن المطلوب وقبول الخذ بالشفعة فيه واذا سبقه (انذار) يلزم صدوره فى خلال (١٥ يوم) من العلم به .

طريقة البحث والمراجعة :-

نفس طريقة مراجعة الانذار - وهى تشكل تعارض مع اى طلب قائم .

وتراجع (دون بحث تمويل أو ملكية) ويؤشر بعد المراجعة بذلك على كشف التحديد المساحى .

ثالثا اجراءات تسجيل دعوى الشفعة

المستندات : (صورة رسمية من عريضة دعوى الشفعة)

ويراعى فيها التحقق من الآتى :-

١- بلوغ الشفيع سن الرشد ٢١ سنة فان كان قاصرا ترفع من وليه الشرعى عليه لكونه (قاصر) وذلك لأنها من أعمال التصرفات القانونية .

٢- أن توجد احدى الحالات التى تبيح الأخذ بالشفعة وهى الشراكة على الشيوع ، والجوار (طبقا م ٩٣٦ مدنى) .

٣- اذا كان الأخذ بالشفعة فى حالة الشيوع فيشترط فى الشفيع ان يكون مالكا لحصة شائعة وقت بيع العقار المشفوع .

٤- ان ترفع خلال ٣٠ يوم من اعلان الرغبة فى الشفعة (طعن ٤٨/١٥٣٨ ق جلسة ١٩٨٢/٢/٢٣)

٥-أيذاع كامل الثمن الحقيقى (طعن ٣٢/١٤٠ ق جلسة ١٩٥٣/١٢/٣١) فلا يعفى من تأجيل باقى الثمن (طعن ٢٨ / ٢٨٤ ق جلسة ١٩٦٣/١١/٧) .

٦-اختصام كل من البائع والمشتري الثانى أن وجد ، وجميع المشترين فى حالة تعددهم ، ويجب كذلك اختصام ورثة من يتوفى منهم (طعن ٣/١٣٤ ق جلسة ١٩٥٢/٤/١٧) .

٧-ترفع أمام المحكمة الكائن بدائرتها العقار المشفوع .

٨-تشكل تعارض مع أى طلب قائم .

طريقة البحث ومراجعة نفس طريقة الانذار واعلان الرغبة :

وتراجع (دون بحث وتمويل أو ملكية) ويؤشر بعد المراجعة بذلك على كشف التحديد المساحى .

رابعاً : اجراءات تسجيل حكم الشفعة النهائى :-

المستندات : -

١-عريضة دعوى الشفعة .

٢-حكم نهائى معلن .

٣-شهادة بنهاية الحكم .

٤-العقد المسجل سند ملكية البائع .

٥-العقد المسجل سند ملكية الشفيع .

٦-شهادة مشتملات من البلدية ، او مكلفة من الضرائب العقارية مبين بها التمويل الحالى والوصف الحالى ورقم العقار الوارد بسنة شهر سند الملكية ، وصافى القيمة الايجارية السنوية للعقار .

ويبحث فيه :- التمويل - الملكية - كما يراجع البحث الهندسي
المعلن على ظهر كشف التحديد المساحي .
وعند تقديم مشروع المحرر الحاصل على (صالح للشهر) لقسم
المراجعة الفنية بمكتب الشهر يقدم (طلب باجراء التأشير الهامشي)
(بالحكم بعد شهره) . على هامش (عقد شراء المشتري الشهر)
ليحل الشفيع محله ، وذلك اذا كان المشتري قد (سجل عقده) .
اجراءات تسجيل الشفعة الرضائية (التنازل عن الصفقة للشفيع) :-
المستندات :-

بالنسبة للمشتري :- يفرق بين ما اذا كان قد (سجل) عقد
شرائه من عدمه : فاذا كان قد سجل عقد شرائه : - يطالب بعقد
الشراء مسجلا ، كما يطالب بسند ملكية البائع له مسجلا وكذلك
شهادة مشتملات من البلدية أو مكلفة من الضرائب العقارية مبين بها
صافي القيمة الايجارية السنوية للعقار والتمويل الحالي للوصف الحالي
ورقم العقار الوارد بسنة شهر سند ملكية البائع ، وكذا تقديم اعلان
الرغبة في الشفعة معلن رسميا على يد محضر للمشتري ، وكذا
اقرار تنازل من المشتري للشفيع مصدق عليه وتبحث الملكية
والتمويل .

أما اذا لم يسجل عقده :- أولا : يقدم طلب لمأمورية الشهر يتضمن
موضوعه أولا بيع من البائع الى المشتري ثانيا : تنازل عن الصفقة
من البائع والمشتري الى الشفيع يرفق معه سند ملكية البائع وسند
ملكية الشفيع ، واعلان الرغبة في الشفعة (مسجلا) ، وشهادة
مشتملات عن العقار المشفوع فيه .

والشفعة :- تكون بقبول المشتري (بعد) ابداء (الشفيع) رغبته في الأخذ بالشفعة (نقض مدنى جلسة ١٤/٥/١٩٤٩) وذلك باعلان رسمى على يد محضر ، ذلك لأنها (اول اجراءات الشفعة) والذي به يثبت الحق فى المطالبة بالشفعة من الشفيع بحصول بيع العقار من طريق آخر غير الأنذار .

فالإنذار : يلزم الشفيع باعلان رغبته فى ميعاد (١٥ يوم) من العلم به والا سقط حقه فى الأخذ بالشفعة ولا يلزم فى (الشفعة الرضائية) (تسجيل) " اعلان الرغبة فى الشفعة " لأنه لا تجوز الشفعة من الغير فى حالة التراضى على الشفعة (فلا شفعة على الشفعة) بعكس الحال فى (الشفعة القضائية) ، فالرضائية فيها غير متوافرة . وكذلك الحال فى حالة عدم تسجيل المشتري عقده شرائه ، حتى يستطيع الشفيع الاحتجاج على تصرفات المشتري فى العقار (للغير) حتى لا ينفذ فى حقه .

والشفعة الرضائية :-

تفترض توافر حالتين :-

(١) الحالة الاولى : (تسجيل) المشتري عقد شرائه) .

ويعمل اقرار مصدق عليه بالتنازل عن الصفقة من المشتري والبائع للشفيع (بشرط ثبوت حالة جواز الأخذ بها) طبقا لنص م ٩٣٦ مدنى ويسجل ويؤشر هامشيا على هامش عقد شراء المشتري .
وبالنسبة لرسوم التسجيل :- لا يحصل سوى رسم تأشير هامشى وشهادة فقط - ولا يحصل رسم نسبى مشتر - وذلك لسبق تحصيل الرسوم النسبية بعقد شراء المشتري المسجل ، وأننا أمام حالة (حلول شخصى) طبقا للمادتين (٩٣٥ / ٩٤٥ / ١ مدنى) وتنفيذا لهما وترتيباً

على ثبوتها وهى حلول الشفيع محل المشتري قبل البائع فى جميع حقوقه والتزاماته - ويرفق معه (اعلان الرغبة فى الشفعة على يد محضر معلن للمشتري والبائع) (والا وقع باطلا طبقا لنص م ٩٤٢ مدنى) ويلزم تسجيل اعلان الرغبة هنا - لأن مرحلة التأشير الهامشى (مرحلة سريعة) لاتعطى للمشتري فرصة التصرف فى العقار سواء ببيع أو رهن - كما أنه لا تجوز الشفعة من الغير فى حالة التراضى على الشفعة ويجوز (قبل) اجراء التأشير الهامشى عمل (شهادة عقارية مستعجلة) للتأكد من عدم حصول تصرف من المشتري للغير .

ويلاحظ : - أن هذه الحالة لاتمر على المأمورية بطلب ومشروع وانما تقدم مباشرة لقسم المراجعة الفنية بمكتب الشهر وسندنا فى ذلك أنه بعد اجراء التأشير الهامشى وباعتباره أحد طرق الشهر يقيد باستمارة (١٥ عقارى) التى ترسل كل عشرة أيام الى المأموريات لتنفيذ المحررات المشهورة بمراجعتها وباستمارة التغيير بالمكتب المساحى الهندسى .

غير أن الدكتور / محمود شوقي الأمين العام الأول لمصلحة الشهر العقارى يرى عكس ذلك فيذهب سيادته الى ضرورة عمل إقرار من المشتري مصدق عليه يمر بالمأمورية (مرحلتى الطلبات والمشروعات) لتتأكد المأمورية من قيام الشفيع باعلان رغبته فى الأخذ بالشفعة لمعرفة ما اذا كان الإقرار استعمالا لحق الشفيع فلا يحصل عنه رسم نسبي نقل ملكية أو انه بيع فيجب تحصيل رسم نسبي نقل ملكية وبعد ذلك يقدم الإقرار لقسم المراجعة الفنية بمكتب الشهر بعد حصوله على (صالح للشهر) لمراجعته والتأشير عليه (بروجع ويشهر) وقيده بدفتر شهر

المحررات وبعد الشهر يؤشر بمضمون الاقرار المشهر على هامش عقد البيع المسجل (١)

(٢) الحالة الثانية : عدم تسجيل المشتري عقد شرائه :-

ويقدم (طلب الشهر) لمأمورية الشهر العقاري الواقع بدائرتها عقار التعامل يمر بمرحلتى (الطلبات والمشروعات) ويتضمن موضعين :-
الأول : بيع من البائع للمشتري والثاني : تنازل من المشتري والبائع عن الصفقة للشفيع ويرفق معه اعلان الرغبة فى الأخذ بالشفعة رسميا على يد محضر (ومعلن) . فاذا امتنع أى من البائع أو المشتري عن التوقيع على العقد النهائى كان للشفيع رفع بصحة الاقرار الصادر من المشتري ، مختصما فيها المشتري والبائع و (تسجيل الحكم) بعد صيرورته نهائيا لنقل الملكية اليه . ويراعى (تسجيل) اعلان الرغبة فى الشفعة وذلك لعدم نفاذ أى تصرف يصدر من المشتري للغير) خلال فترة اجراءات تسجيل تنازل المشتري والبائع للشفيع عن الصفقة (طبقا لنص م ٩٤٧ مدنى)

ويلاحظ انه : فى هذه الحالة لاتقوم حالة (تعارض) مادام أن الطلبات قائمة بين نفس الأطراف طبقا لنص (المنشور الفنى ١٩٨٤/٢٥) (م ٤٧ ت . ش ٢٠٠١) .

وبالنسبة لرسوم الشهر :- يحصل الرسوم النسبية كاملة ويجب توقيع المشتري على عقد التنازل ، لاثبات ذلك التنازل وقبوله لحق الشفيع وتنازله عن عقد شرائه غير المسجل لمن أبدى رغبته فى

(١) أنظر الشهر العقاري علما وعملا د / محمود شوقي الأمين العام الأول لمصلحة

الشهر العقاري ص ٢٥٠ إعداد / فتحى جابر العقيلي المحامى .

الأخذ بالشفعة ، كما يلزم توقيع البائع لاثبات عدم انتقال الملكية للمشتري الذى لم يسجل عقده ، فما دام ان البائع لو يوقع على عقد البيع النهائى ، يبقى حق الرقبة على ملك البائع .
حق الشريك العضو فى اتحاد الملاك فى أخذ الطالب الذى يعطوه او أسفله مباشرة ، او الشقة المجاورة له يمينا أو يسارا فى أخذها بالشفعة (١)

يجوز للشريك الأخذ بالشفعة كالآتى :-

- (أ) بالنسبة للطبقات (الجار الملاصق رأسيا) أسفل أو أعلى مباشرة .
(ب) بالنسبة للشقق (الجار الملاصق أفقيا) الشقة الجانبية يمينا أو يسارا
ويذهب رأى الى ان الشيوع الاجبارى للأرض يجيز لأى شريك فى الاتحاد طلب الأخذ بالشفعة تأسيسا على ان صاحب الشقة لا يستطيع التصرف فيها مستقلا عما يتبعها من حصة فى الأرض ، كما أنها لا تقبل القسمة (طبقا م ٨٥٦ / ٢ مدنى) وتعد بذلك وسيلة للتخلص جزئيا من حالة الشيوع الاجبارى بالنسبة للأرض والمنافع المشتركة لعقار الاتحاد ؟
أما اذا كان صاحب الأرض هو الذى أقام المبانى وباعها تملكيا للمشتريين ، فان ذلك يعد نزولا منه عن حقه فى أخذ الطوابق والشقق عند اعادة بيعها بالشفعة . (طعن مدنى جلسة ١٩٧٨/٦/٧ ، طعن مدنى ١٩٨١/٣/١٩) .

ولكن هذا النزول قاصرا على صاحب الأرض مقيم المبانى وخلفه العام (وارثه) فقط ، دون خلفه الخاص (المشتري) ، فيجوز لمن أشتري شقة وتملكها ان ياخذ بالشفعة فى شقة أخرى بالعقار حتى لو اشترط المالك

(١) أنظر فى هذا الشفعة فى القانون المصرى مستشار / عزت حنورة ص ٨٣ وما بعدها

الأصلى صاحب الأرض على مشتري الشقة النزول عن حقه فى الشفعة
فان ذلك التنازل لا يقيد من يشتري من ذلك المشتري فيجوز له حق
طلب الشفعة اذا بيعت شقة من شقق العقار ، فهذا التنازل عن الشقة
لا يتبع العقار فى أى يد تكون (طعن ٥٦٦ / ٤٧ ق جلسة ١٦/٦/١٩٨١) .
- مدى استحقاق رسم نسبى بالنسبة لتسجيل حكم الشفعة النهائى، أو
تسجيل التنازل عن الصفقة الصادر من المشتري للشفيع بعد تسجيل عقد
شرائه ؟

نار الجدل فى هذا الموضوع وفيما يلى نعرض

هاتين الحالتين :-

أولا : بالنسبة لتسجيل الحكم النهائى فى الشفعة :-

مادام أن (الحلول الشخصى) تم طبقا لنصوص القانون المدنى أرقام
٩٣٥ ، ٩٤٥ / ١ مدنى وحل الشفيع محل (المشتري) فى حقوقه
والتزاماته كنتيجة وأثر مترتب على الحكم النهائى فى الشفعة طبقا
للقانون (م ٩٤٥ / ١ مدنى) وان الشفيع قد سدد الى جانب ثمن البيع
(ملحقاته) من (رسوم تسجيل وسمسرة واتعاب محاماه) وأودعها
خزينة المحكمة . هنا فى هذه الحالة لا يستحق رسم
نسبى أو ضريبة تصرفات ما دام أن المشتري قد سجل عقده وسدد
الرسوم النسبية منها وانظر المسجل ٢٠٥ لسنة ٢٠٠٢ اسكندرية حيث
لم يحصل فيه رسم نسبى مشتري .
ثانيا : بالنسبة للتنازل عن صفقة الشفعة من المشتري الذى سجل
عقده للشفيع :

أفتت مصلحة الشهر العقارى برقم ٣٤/٣٦ اسكندرية فى الأسبقية
رقم ٢١٨ / ٩٤ اسكندرية بأن هذا (تصرف بالبيع وبالتالى يحصل
عنه رسم نسبى + ضريبة تصرفات)

رأينا ونرى : - أن ذلك مخالف للصواب :-

فطبقا للمبادئ المستقرة قانونا والقواعد العامة : انه فى حالة
سكوت نصوص القانون الخاص (رقم ٧٠ / ٦٤ الخاص برسوم الشهر)
عن تناول واقعة أو موضوع معين يرجع فى ذلك الى القانون المدنى
وهو الشريعة العامة الذى يقول أنه اذا توافرت احوال وشروط
واجراءات ومواعيد الشفعة أصبح للشفيع (رخصة) تجيز له طبقا
لنصوص المواد ٩٣٥ ، ٩٤٥ / ١ مدنى الحول محل المشتري فى حقوقه
والتزاماته كنتيجة واثر مترتب على توافرها ، ويلزم عمل اقرار بالتنازل
مصدق عليه من البائع والمشتري والشفيع ويؤشر به هامشيا بعد سداد
رسم التأشير الهامشى على عقد شراء المشتري المسجل ثم تقييد
باستمارة ١٥ عقارى وترسل للمأمورية المختصة لتنفيذها بمراجعتها .
ونظره الى الموضوع المشار اليه نسرد مايلى :-

١- أنه قد توافرت احدى حالتى الأخذ بالشفعة للشفيع وهى
(الجوار) طبقا (م ٩٣٦ / هـ مدنى) .

٢- أعلن بموجبها رغبته فى الأخذ بالشفعة لكل من البائع
والمشتري بانذار على يد محضر طبقا لنص م ٩٤٠ مدنى وهذه
هى اولى اجراءات الشفعة التى تقوم بها وتعطى للشفيع الحق
والرخصة بموجب القانون فى السير فى اجراءاتها والحلول
الشخصى محل المشتري فى حقوقه والتزاماته كأثر ونتيجة
مترتبة عليها .

- ١- الاعلان تم خلال مدة الـ ٤ شهور من تاريخ التسجيل بالشهر العقاري (طبقا م ٩٤٨ / ب مدنى) .
 - ٢- قبل المشتري واستلم الثمن مضاف اليها المصاريف والملحقات واتعاب المحاماه ورسوم التسجيل .
 - ٣- تم عمل اقرار مصدق عليه من البائع والمشتري والشفيع (أو اقرار رسمى موثق) بالتنازل عن الصفقة من المشتري للشفيع ووقع معهما البائع كمصادق من قبيل سلامة الصفقة .
 - ٤- بذلك أصبح للشفيع (رخصة) بموجب القانون وصریح نصه (بالحلول الشخصى) محل المشترى فى حقوقه والتزاماته .
- أين هذا القول المزعوم بأن هذه الحالة (تصرف بالبيع) تلك التى (توصف بذلك) فى الاحوال الآتية :-
- ١- اذا كان الشفيع ليس جار أو شريك على الشيوع بموجب عقد مسجل .
 - ٢- اذا تم اعلان الرغبة بعد الميعاد يسقط الحق فى الشفعة ونكون أمام (بيع عادى) .
 - ٣- اذا لم يقم الشفيع باعلان الرغبة (فى الميعاد) التى هى أول اجراءات الشفعة واهمها والتى بها يقوم الحق فى الأخذ بها .
 - ٤- اذا كان اعلان الرغبة فى الأخذ بالشفعة من شخص (ليس جار أو شريك على الشيوع أو تم التنازل من المشتري لشخص) ليس جار أو شريك على الشيوع) .

١-المشتري هنا ليس كاي مشتري وانما مشتري من نوع خاص (جار)
(والتزام بالشروط والاجراءات المنصوص عليها قانونا وخلال المدة
المقررة قانونا فلا يوجد شئ من ذلك كله ، فليس اذن كل تنازل
(تصرف بالبيع) ولكن هذه الحالة مستثناه بنص قانوني خاص ،
ومشتري خاص ، ترتب عليها اثر قانوني معين نتيجة توافرها
اعطيت الرخصة في (الحلول الشخصي) للشفيع محل المشتري في
حقوقه والتزاماته .

ونرى احقية الشفيع في استرداد ماتفعه من رسوم تسجيل
نسبي + تصرفات عقارية ٥ر ٢% لما سبق أن عرضناه أنفا .

مراجع الكتاب

- ١- انوسيط فى شرح القانون المدنى الجزء السابع
د/ عبد الرازق فرج السنهورى
- ٢- نظرية الشفعة فى القانون
مستشار / عزت حنورة
- ٣- الشفعة
د/ نبيل ابراهيم سعد
- ٤- الحق فى الشفعة
أ/ ابراهيم حلمى المحامى
- ٥- أحكام النقض فى الشفعة والصورية
مستشار / سعيد شعله منشأة المعارف
- ٦- أحكام النقض فى الشفعة والصورية
مستشار د/ محمد شتار ابو سعد
- ٧- مجموعة أحكام النقض المكتب القنى من عام ١٩٥٠ - ٢٠٠٥
- ٨- المطول فى الملكية العقارية والعقود المدنية العقارية والدعاوى الناشئة عنها والاحكام الصادرة فيها وتسجيلها بالشهر العقارى - الجزء الثانى - للمؤلف
الناشر / دار المطبوعات الجامعية

كتب صدرت للمؤلف

- ١- المطول فى الملكية العقارية والعقود المدنية العقارية .
دار المطبوعات الجامعية
- ٢- الوسيط فى حماية حقوق الملكية الفكرية .
المكتب الفنى للموسوعات القانونية
- ٣- الوجيز فى التعويض المدنى .
دار المطبوعات الجامعية
- ٤- مسئولية الطبيب والصيدلى .
دار المطبوعات الجامعية
- ٥- ادارة المال الشائع ودعوى الفرز والتجنيب .
المكتب الفنى للموسوعات القانونية
- ٦- غسل الأموال وطريق مكافحته .
دار المطبوعات الجامعية
- ٧- الوجيز فى السجل العينى ومشكلات عملية واجهت تطبيقه بمصر .
دار المطبوعات الجامعية
- ٨- الوسيط فى التوثيق بمكاتب التوثيق وفروعها التابعة لمصلحة الشهر العقارى .
المكتب الفنى للموسوعات القانونية
- ٩- الوجيز فى الشفعة كسبب لكسب الملكية فى العقار .
دار المطبوعات الجامعية
- ١٠- الوسيط فى قوانين البناء والهدم .
دار المطبوعات الجامعية

تحت الطبع

١- الموسوعة الشاملة فى علوم التغذية والأمراض وعلاجها
بالأعشاب والنباتات الطبية والطب البديل فى ضوء أبحاث
المركز الدولى للبحوث بالدقى وأمريكا والصين والمؤتمرات
الطبية الدولية من عام ١٩٦٨ حتى الآن .

٢- التوقيع الألكترونى

٣- الحيازة المدنية وحمايتها الجنائية

فهرس الكتاب

الصفحة	الموضوع
٤	مقدمة الكتاب
٧	الشفعة كسبب لكسب الملكية فى العقار
٧	مشروعيتها من السنة النبوية الشريفة

الباب الأول

.....	تعريفها
٨	اثباتها
٨	حكماتها والدافع اليها
٩	الشفعة والصورية
١١	متى ينشئ الحق فى الشفعة ؟

الباب الثانى

شروط الحق فى الشفعة

١٢	١- وجود عقد بيع عقار
١٣	٢- شفيع مالك للعين المشفوع بها بموجب عقد مسجل
	٣- أن يكون الشفيع مالكا للمبلغ المودع خزينة المحكمة
١٤	المختصة ثمننا للعقار المشفوع فيه
١٤	٤- صدور البيع لشخص أجنبى
١٤	٥- ان يتم ذلك فى المواعيد المحددة قانونا
١٤	٦- عدم وجود مانع قانونى من الآخذ بها م ٩٣٩ / ١ مدنى .

١٦ ماترد عليه الشفعة :-

وجود عقد بيع عقار

١٧ مايشترط فى الشفيع :

١٧ ١- ذا أهلية كاملة

١٩ ٢- ملكية الشفيع للعقار المشفوع به بموجب عقد مسجل

٣- لا يكون ممنوعا قانونا من طلبهما (قضاء - أعضاء نيابة

٢٢ - محامين محضرين)

الباب الثالث

أسباب الشفعة واحوالها

٢٤ أولا : الشراكة (شريك مشتاع) وشروطها

٢٧ ثانيا : الجوار (الجار الملاصق)

٢٧ تراحم الشفعاء وترتيبهم

٣٠ حالات الجار الملاصق

٣٣ حالات التزاخم

٣٦ موقف الشريعة الاسلامية من شفعة الجار

الباب الرابع

خصائص الشفعة

٣٨ ١- رخصة وليس حق

٣٨ ٢- لاتضامن حال تعدد الشفعاء

٣٨ ٣- اتصالها بشخص الشفيع

٣٩ ٤- حق مالى يسورث

٤١ ٥- عدم جواز تجزئة الصفقة

٤٤ ٦- جواز النزول عن الشفعة من الشفيع

الباب الخامس

أحوال سقوط الشفعة ومبطلاتها

٤٨ أولا : حالات سقوط الشفعة

٥١ ثانيا : مبطلات الشفعة

الباب السادس

توالى البيوع وتعددتها

٥٣ أولا : توالى البيوع وشروطه

٥٦ ثانيا : تعداد البيوع

الباب السابع

ماتجوز فيه الشفعة وما لاتجوز

٥٨ أولا : ماتجوز فيه الشفعة

٦٢ ثانيا : ما لاتجوز فيه الشفعة

٦٧ مواعيد الشفعة (مواعيد سقوط)

الباب الثامن

مراحل الشفعة الاجرائية أمام القضاء

أولا : انذار رسمى على يد محضر موجه من البائع أو

٦٨ المشتري الى الشفيع

ثانيا : اعلان الرغبة فى الأخذ بالشفعة من الشفيع رسميا على

٧١ يد محضر الى كل من البائع والمشتري . أثاره ومواعيده ..

ثالثا : ايداع الشفيع كامل الثمن الحقيقى السكور عقد البيع

الابتدائى والانذار الرسمى دون الملحقات حريصة المحكمة

	الواقع بدائرتها المشفوع فيه . . . مبدأ قضائي جديد لمحكمة
	النقض هيئه عامه بجوار ايداع كامل الثمن أكثر من عشرة
	الاف جنيه لكون عباره محكمة الوارده بمادة ٩٤٢ / ٢ مدنى
٧٦	جاءت عامه مطلقه من اى تحديد أو تخصيص
	رابعاً: رفع دعوى الشفعة من جانب الشفيع ضد البائع
٨٤	والمشتري منه
٩٢	وشروط قبول دعوى الشفعة
٩٢	والمحكمة المختصة بنظرها
٩٥	وكيفية تقدير قيمة دعوى الشفعة
	س: ما الحل فى حال الحكم بعدم الاختصاص والاحالة من
٩٧	اول درجة الى ثان درجة والعكس
٩٨	صدور حكم الشفعة والنتائج المترتبة عليه
٩٩	- أركان مناط الحكم بالشفعة
١٠١	- ميعاد استئناف حكم الشفعة الصادر من محكمة أول درجة
١٠١	- نقض الحكم بالشفعة والاثار المترتبة على ذلك
١٠٢	حكم تصرف المشتري فى العقار وموقف الشفيع منها

الباب التاسع

١٠٥	أحكام النقض فى الشفعة
-----	---------------------------------

الباب العاشر

١١٣	متفرقات عن الشراكة على الشيوع والقسمة وحق الشفيع فيها .
-----	---

الباب الحادى عشر

صيغ مراحل الشفعة

أولاً : صيغة انذار رسمى من البائع او المشتري لمن له الحق

١١٥	..... فى الشفعة
١١٧	..... ثانيا : صيغة اعلان الرغبة فى الشفعة
١٢٠	..... ثالثا : صيغة محضر أيداع كامل الثمن
١٢٣	..... رابعا : صيغة دعوى شفعة

الباب الثانى عشر

(تسجيل مراحل الشفعة والرسوم المستحقة عليها امام

١٢٦	..... مأموريات ومكاتب الشهر العقارى)
١٢٦	س : هل يحصل رسم نسبى على تسجيل حكم الشفعة فى حالة
١٢٦	تسجيل المشتري عقد مشتراه ؟
١٢٦	س : ما الحكم فى حال رفض دعوى الشفعة ؟
١٢٧	تسجيل مراحل الشفعة الاجرائية :-
١٢٧	أولا : انذار الشفعة
١٢٨	..... ثانيا : إعلان الرغبة فى الأخذ بالشفعة
١٢٨	..... ثالثا : دعوى الشفعة
١٢٩	..... رابعا : حكم الشفعة نهائى
	اجراءات تسجيل الشفعة الرضائية (التنازل عن الصفقة
١٣٠	..... للشفيع)
	حق الشريك العضو فى اتحاد الملاك فى أخذ الطالب الذى
	يعلوه أو أسفله، أو الشفعة المجاورة له يمينا أو يسارا فى
١٣٤	..... اخذها بالشفعة ؟
	مدى استحقاق رسم نسبى لتسجيل حكم الشفعة النهائى أو
	تسجيل التنازل عن الصفقة الصادر من المشتري للشفيع بعد
١٣٥	..... تسجيل عقد شرائه ؟

١٤٠	..... مراجع الكتاب
١٤١	..... كتب صدرت للمؤلف
١٤٣	..... فهرس الكتاب



بدر الإسلام للطباعة والكمبيوتر

الزقازيق • : ٠١٢٣٠٩٦٣٩٧ / ٠١٢٧٦٧٩٣٣٩



Bibliotheca Alexandrina



0541954

3